

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Beskrivelse:

En velindrettet villa i 1 plan på 162 m² bolig beliggende bagerst på lukket vej i et godt område i Glyngøre med mange gode gåture og ikke langt fra både skole, indkøb, legeplads, skov, strand mv. Huset er løbende moderniseret / renoveret med bl.a. facadebeklædning, som ikke kræver stort vedligeholdelse.

Villaen er god til alle aldersgrupper grundet en god planløsning og en forholdsvis nem og hyggelig grund. Boligens indretning: flot lys entre ud i et med fordelingsgang, hvorfra der er adgang til både køkken, stue, 3 værelser, badeværelse og bryggers. Køkkenet er i lyst inventar med god plads til spisebord og tilmed udgang til en hyggelig terrasse, der er overdækket, men ikke reg. på BBR. Via åbning fra køkkenet er der en stor dejlig lys stue i vinkel med store vinduer og brændeovn. Yderligere er der fra fordelingsgangen et soveværelse med faste skabe, 2 værelser og et lyst badeværelse med badekar og gulvvarme. Super dejligt bryggers med god plads og herfra er der et meget stort værelse / stue i vinkel, som giver mange muligheder for udnyttelse. Fra dette store rum, er der adgang til endnu et badeværelse med bruser og gulvvarme.

Grunden er anlagt med flisebelagt parkering og indkørsel til 48 m² garage med udhus / overdækning, som både kan benyttes til opbevaring, ekstra terrasse mv. Flisebelægning fortsætter som gangareal op til husets indgange. Foran huset er en hyggelig have mest bestående af græsplæne og ikke mindst er der på gavlsiden en større terrasse med indgang til køkkenet.

En super dejlig lys villa i plan med en god beliggenhed til en yderst fornuftig pris.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

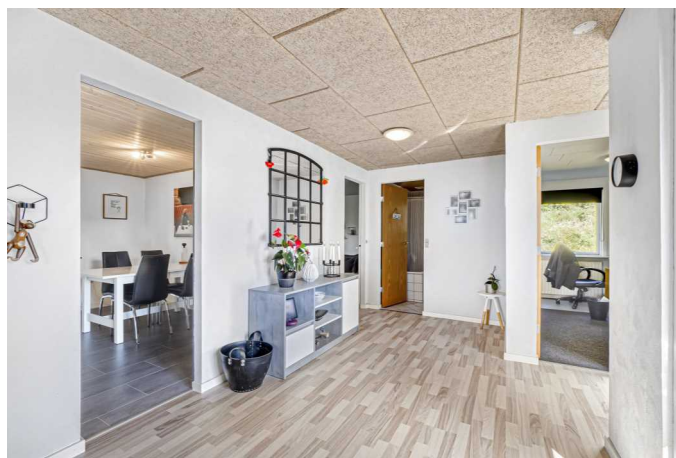
Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Entre / fordelingsgang



Entre / fordelingsgang



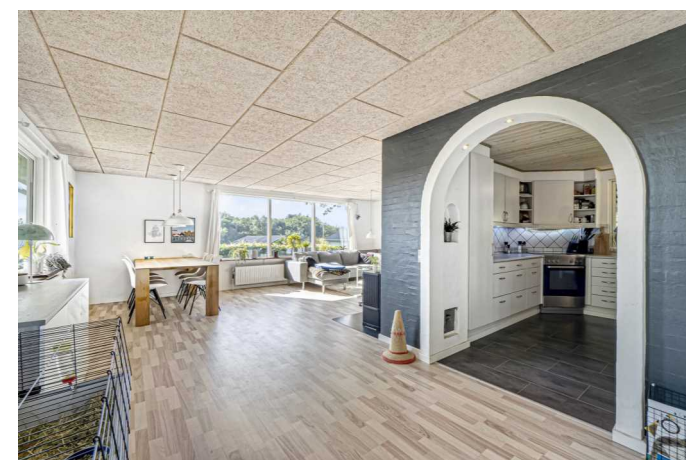
Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Køkken



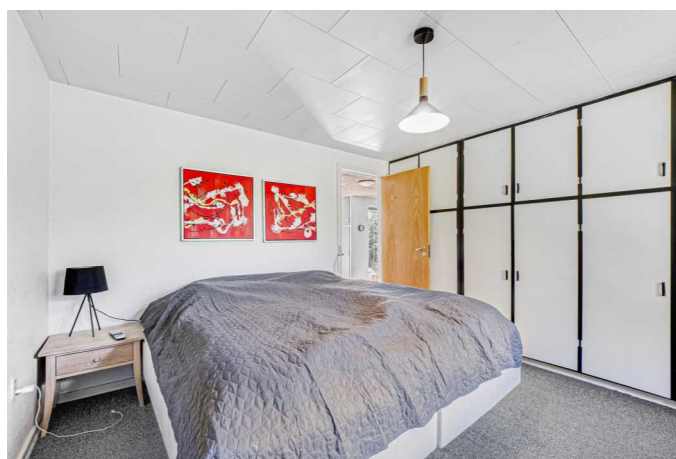
Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Badeværelse med badekar



Værelse



Værelse



Bryggers



Bryggers



Stort værelse



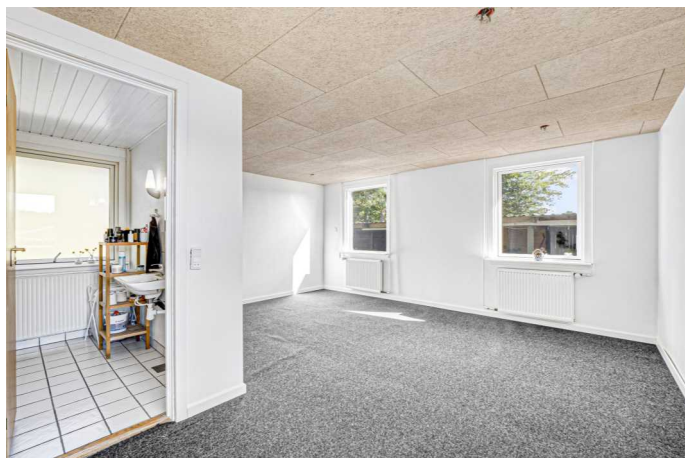
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Stort værelse



Badeværelse med bruser



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Ejendommen



Ejendommen



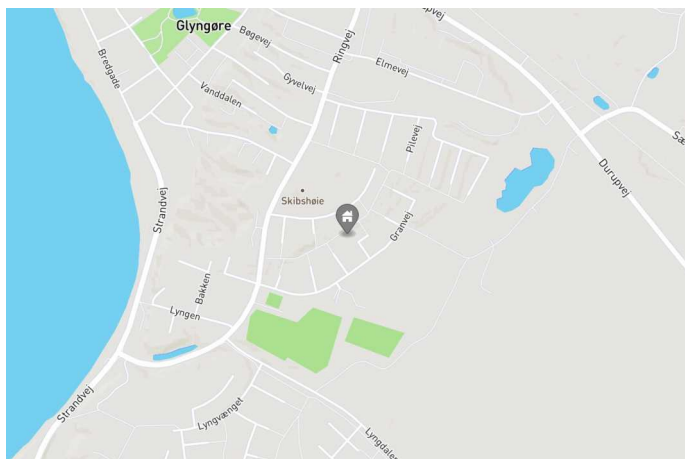
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Kort



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Skive
Matr.nr.: 7 ce Glyngø By, Glyngøre
BFE-nr.: 4068114
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme - gasfyr
Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal udgør: 914 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 162 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 48 m²
- heraf Carport 48 m²
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 06.07.1973 lbnr. 952689-71 Tillægstekst Dok om parkering mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 71_Æ_312
Nr. 2 lyst d. 29.08.1973 lbnr. 952690-71 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Foreløbig vurdering:

Ejendomsværdi
748.000 kr.

Grundværdi
154.000 kr

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 748.000 kr.
Grundværdi: 154.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 598.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Overdækket terrasse er ikke BBR reg.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.978 Forbrug: 2.330,00 m3 gas
Udgiften er beregnet i år: 2014
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme - gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Bemærk: Gasprisen er fra 2014.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Tilstandsrapport og elrapport er vejl. og skal opdateres ved interesse.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.429	Kontantpris/udbetaling	745.000
Husforsikring	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Ejendomsværdiskat	3.052	Tinglysningsafgift af skødet	6.350
Renovation	3.010	I alt	759.350
Skorstensfejning	1.023		
Rottebekæmpelse	107		
Ejerudgift i alt 1 år	15.121		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.292 md./ 51.501 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.416 md./ 40.995 år v/26,50%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2024

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Granvej 37, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: GRAN37
Ejerudgift/md.: 1.260

Dato: 20.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering