

## 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: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



### Beskrivelse:

- Helårsbolig med grund til strand, og en fantastisk panoramaudsigt.
- Vidunderlig fjordudsigt fra både grund og bolig.
- Hyggelig bolig med sine 125 m2.
- Dejlig naturgrund med græs og vildt beplantning.
- Skønt område med gode gåture.
- Få minutters kørsel til både Glyngøre og Nykøbing.
- Liebhaveri med panoramaudsigt i et skønt område.
- Sjælden udbudt ejendom - bør ses.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024

Fantastisk beliggende hus i første række til Limfjorden med en vidunderlig fjordudsigt kombineret med udsigt til den flotte sallingsundbro og Mors. Grunden er på 2.576 m2. beliggende med skel til strand og med huset bagerst på grunden. Huset ved fjorden er velindrettet, og boligen har samme udsigt fra de primære rum, som udenfor. Den primære opvarmning sker via luft til vand varmepumpe fra 2022 med et årligt udregnet forbrug på kr. 12.600.

125 m2. hyggelig bolig med synlige bjælker og følgende indretning: entre med trappe til 1.salen og herfra er der et godt værelse, et fint vaskerum / garderobe med adgang til et pænt lyst badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Fra entreen er der indgang til husets hjerte, der består af stue og køkken. Et fantastisk sted at opholde sig året rundt med en vidunderlig panoramaudsigt over natur, strand, fjord, bro med Mors bagerst. Stuen har brændeovn, og har en størrelse, hvor der er god plads til både hygge- og spisestue. I åben forbindelse fra stue er et lyst køkken, hvorfra der også er delvis udsigt. Ønskes med tiden en renovering af køkkenet, kan indretningen ændres og åbnes endnu mere, så udsigt bliver fuldkommen. 1.salen er lys og imødekommende med tagvinduer, loft i kip og synlige bjælker. Her er et stort værelse, som også kan benyttes som stue, og herfra er der endnu et værelse og et toilet.

Stor naturgrund med plads til parkering, dejlig syd- vestvendt terrasse og en hyggelig baggård, hvor der bl.a. også er et udhus på 18 m2. Yderligere er der en garage i forlængelse af huset på 46 m2. De 1.346 m2. af de 2.576 m2. grund er under strandbeskyttelse, og dermed ligger huset ikke i strandbeskyttelse.

Skønt område med rig mulighed for benyttelse af strand og fjord, da her kan både bades, sejles, leges, endda med overvågning fra huset og egen grund. Et super hyggeligt område med mulighed for at gå langs fjorden hen til Pinenhus eller måske ned til Glyngøre by, hvor havneområdet oser af hygge med sejlbåde og gode spisesteder. På den anden side af broen ligger Jesperhus og Nykøbing, som har stort set alt, hvad hjertet begærer. En unik og sjældnen udbudt ejendom, der både kan bruges til helårsbolig, men bestemt også til et fristed, da en flexboligtilladelse kan opnås. Liebhaveri med panoramaudsigt i et skønt område.

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

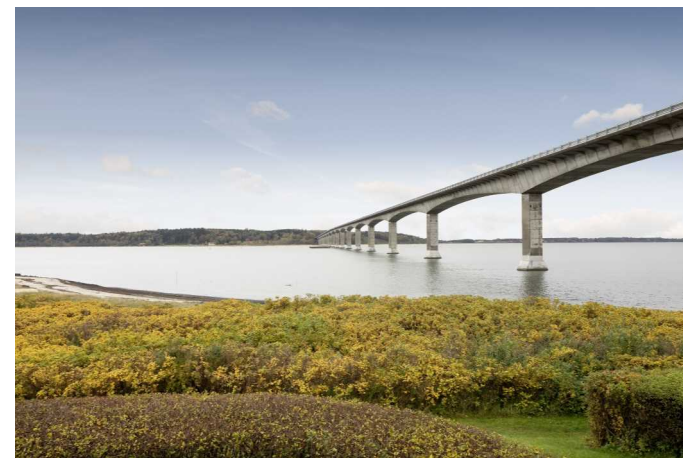
Dato: 18.04.2024



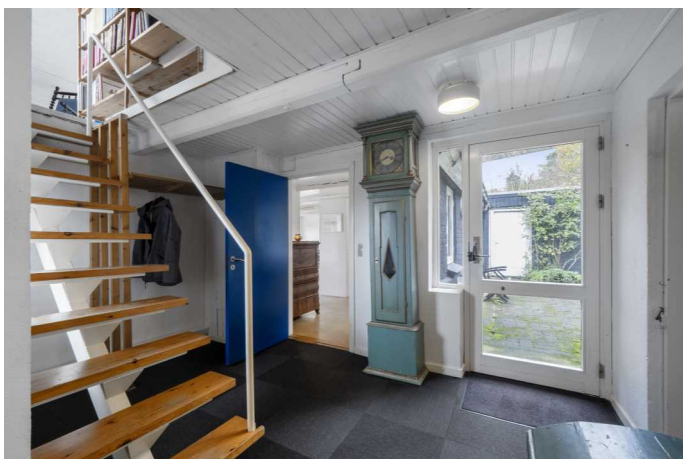
Ejendommen



Ejendommen



Udsigt fra boligen



Entre / fordelingsgang



Køkken



Køkken

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



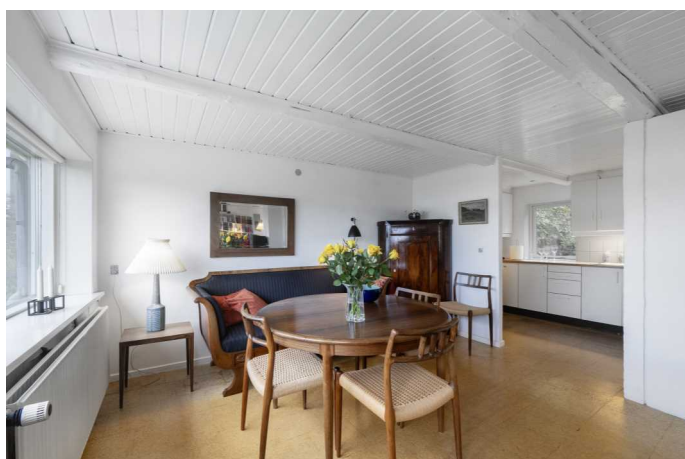
Køkken



Stue



Udsigt stuen



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



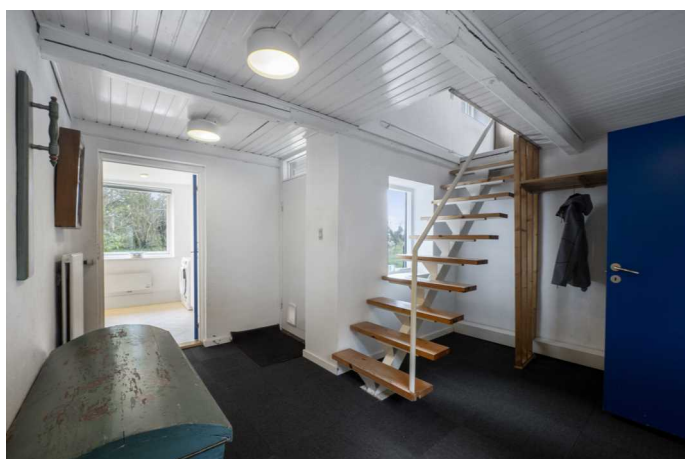
Stue



Vaskerum / garderobe



Badeværelse



Entre / fordelingsgang



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

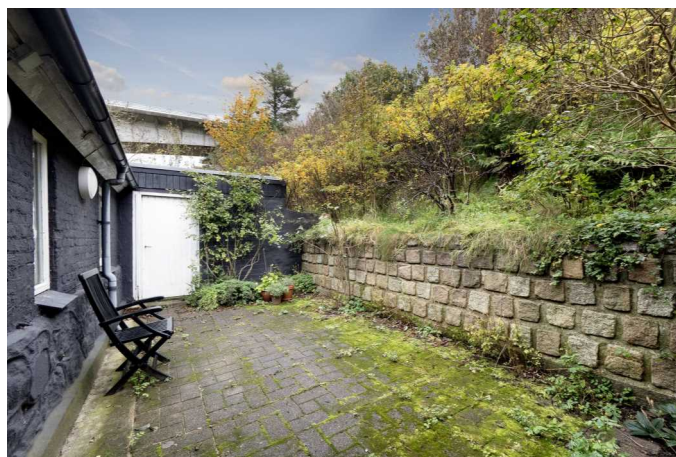
Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



Værelse



Ejendommen



Udsigt fra boligen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



Stemningsfoto



Stemningsfoto



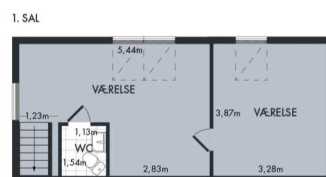
Anja Hensberg

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

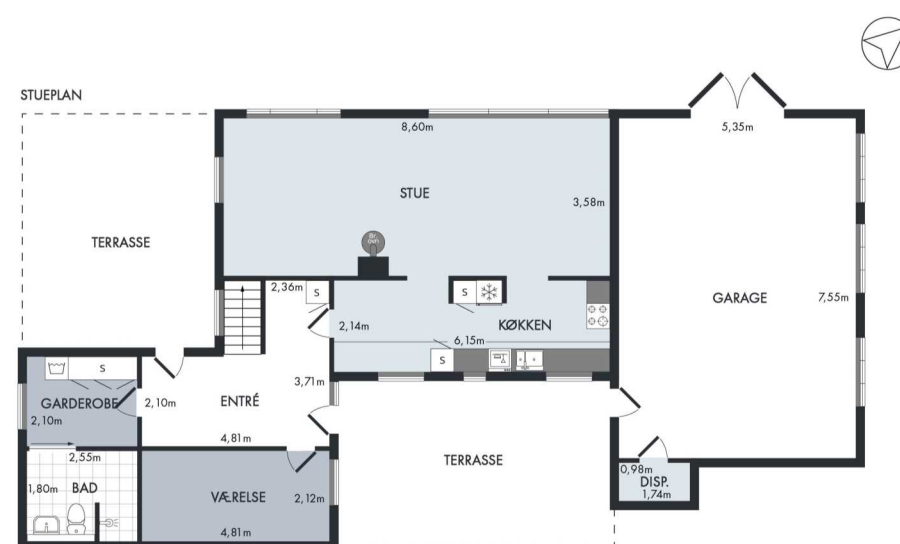
Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar





Anja Hensberg

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

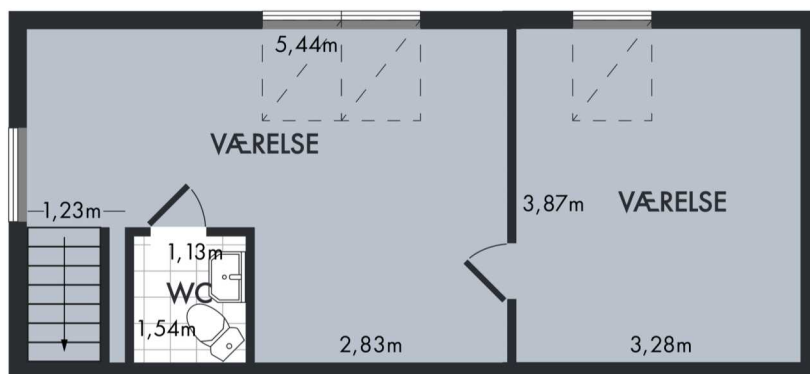
Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024



### 1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Skive  
Matr.nr.: 4 c Nautrup By, Glyngøre  
BFE-nr.: 4068671  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyning- Glyngøre vand  
Vej: Privat - fælles  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Varmepumpe - luft til vand  
Opført/ombygget år: 1900/1988

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 2.576 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 160 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg. bebyg. areal: 95 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 30 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 125 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 64 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 18 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 46 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)  
- af dato:

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Nr. 1 lyst d. 25.05.1945 lbnr. 953575-71 Tillægstekst Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 23.12.1970 lbnr. 953576-71 Tillægstekst Dok om baderet mv  
Nr. 3 lyst d. 30.09.1971 lbnr. 10468-71 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 71\_T\_372

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.585.000 kr.  
Grundværdi: 884.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.268.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramisk komfur, Emhætte, Køle / fryseskab 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: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommen kan både benyttes til helårsbolig og flexbolig / fritidsbolig.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.983 Forbrug: 8.983,00 kWh el  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - luft til vand  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 salgsopstillingens 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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	8.204	Kontantpris/udbetaling	2.795.000
Husforsikring	5.210	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Ejendomsværdiskat	6.467	Tinglysningsafgift af skødet	18.650
Renovation	3.010		
Skorstensfejning	1.024	I alt	2.821.650
Rottebekæmpelse	90		
Tanktømning anslået	800		
Vedligeholdelse af vej, anslået	300		
Ejerudgift i alt 1 år	25.105		

#### 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/nettoydelser 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.933 md./ 191.193 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.689 md./ 152.265 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: 18.04.2024

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 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: Pinen 74, Sallingsund, 7870 Roslev  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: PINEN74  
Ejerudgift/md.: 2.092

Dato: 18.04.2024

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