

Salgsopstilling

Formulærens 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: Grynderup Strand 9, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: 50000347
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

I smukke og naturskønne omgivelser ved Limfjorden står dette sommerhus i allerførste række til vandet. Udsigten er slet og ret imponerende med panoramaet fra den hævede placering i terrænet. Her er stille, hvis man ser bort fra fuglefløjt, og huset er opført i en autentisk og enkel stil, som på bedste vis stemmer overens med den rå natur, der udspiller sig uden for døren. Den anseelige grund og den direkte adgang til stranden er også bemærkelsesværdige kvaliteter.

Udsigten og naturen

Sommerhuset ligger et par kilometer nord for Glyngøre, og fordi huset og grunden ligger højt, vil man opleve en helt særlig udsigt. På den modsatte side af den smalle passage mellem Kås Bredning og farvandet ved Fur ligger Nykøbing Mors. Det store havneanlæg toner tydeligt frem, og ser man ned langs kysten, kommer fyret og havnen i Glyngøre til syne. I modsatte retning, altså mod nord, er det netop øen Fur, der titter frem.

Det storslåede i området er imidlertid ikke altid langt borte eller kun noget, man kan se. Sommerhusets beliggenhed udmærker sig også ved den nemme adgang til stranden. En privat trappe leder direkte fra grunden og ned til vandet, og forholdene for alt fra fiskeri til badning og kajaksejads er fortrinlige. Strandgrunden ejes af grundejerforeningen.

Sommerhusets kvaliteter

Det rødmaledede træværk og de hvide fremhævninger passer flot ind på den 3.050 kvadratmeter store grund. Huset ligger perfekt for både sol og udsigt, og da boligen er bygget med høje, brede vinduespartier mod vandet, er det som om, at Limfjorden bliver en del af det indre.

De selvsamme vinduer bidrager til et fortræffeligt lysindfald, og da loftet er ført til kip, er stemningen luftig og indbydende. Køkkenet er arrangeret i åben forbindelse med opholdsrummet og fremstår med et enkelt design i form af hvide, glatte fronter. På gulvet er der klinker, og rummet bliver fuldendt af en brændeovn.

Sommerhuset er på 67 kvadratmeter, og foruden opholdsrummet er der to værelser og et badeværelse. Rundt om huset har man anlagt terrasser, der i store dele af året bliver brugt som et ekstra rum, mens der på matriklen videre er et annekset. Også fra annekset er panoramaet fuldstændig uforstyrret.

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: Trine Risum Rasmussen

Adresse: Grynderup Strand 9, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: 50000347
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Skive
Matr.nr.: 1v Holmgårde, Sæby
BFE-nr.: 4071102
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: EL: Luft til luft
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.740.000,00
Grundværdi: 1.853.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.392.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.482.400,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Mikrobølgeovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	3050 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	67 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	67 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Udhus	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2024 - 2036
Plan - Sommerhusområde
Plan - Planstrategi 2015
Plan - Planstrategi 2019-2031
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2022

Der er beskyttede naturtyper på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1960 lbnr. 973184-71 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Filnavn: 71_H_218

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grønderup Grundejerlaug
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Grynderup Strand 9, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: 50000347
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke svamp- og insektskader der opstår i eller udbreder sig fra 2 gange vinduesparti mod nord på beboelsesbygning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: EL: Luft til luft

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Forbruget er inkl. elforbrug til andet end varme.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne som er produceret den 1. januar 2003 eller senere: Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Grynderup Strand 9, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: 50000347
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.099,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 17.196,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.066,81	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 590,00	I alt
Grundejerforening	kr. 900,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 616,75	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Miljøgebyr sommerhus	kr. 1.270,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 25,46	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.764,22	

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.806 md./ 297.672 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.724 md./ 236.689 år v/ 26,59 %

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Adresse: Grynderup Strand 9, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: 50000347
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 28.3.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.