

## Salgsopstilling

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: Følvigvej 14, Vile, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 29460000038  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Ved Sønderhuse ud mod Lysen Bredning ligger der en ejendom på omtrent tre hektar. Stedet bærer præg af den fantastiske ro, som man oplever i nærmiljøet. Ejendommen ligger for enden af vejen, og omgivelserne er beriget med natur i form af åbent landskab, skove og ikke mindst Limfjorden. Den store ejendom bærer i sig selv præg af de naturskønne omgivelser med shelter på grunden og den betagende udsigt. Huset er lyst og veldisponeret, og der er ligeledes værksted og garage.

### Oplev stilheden og naturen

Freden og roen er allerede påpeget, men det er værd at fremhæve endnu en gang. Den er nemlig særdeles prominent i kombination med en fortræffelig følelse af privatliv på stedet. Der er kort sagt højt til himlen og langt til naboerne. Området er perfekt til lange vandreture eller løberuter omkring i nærmiljøet, hvor skovene kan danne en smuk ramme om aktiviteter i det fri.

Limfjorden er selvfølgelig også et stort trækplaster. Alt det blå bliver på nydelig vis indrammet af landskab, og der er alle muligheder for at sætte vandet i spil. Man kan eksempelvis bade, stå på SUP board eller begive sig ud i kano eller kajak. Med vand, skove og åbent land omkring ejendommen er dyrelivet også i høj grad til stede. Det er jævnlige, man ser rådyr, harer og fasaner, og i vintertid har man set de karakteristiske snepper.

På under ti minutter i bilen kan man køre til Harre Vig Golfklub, hvis der skal ske lidt variation. Der er omtrent samme tid i bilen til Glyngøre, hvor man finder brugs, skole og daginstitution, og så er lystbådehavnen et virkelig hyggeligt sted at lægge vejen forbi. På cirka et kvarter kan man køre til Nykøbing Mors, mens der er omkring tre kvarter til Viborg eller Holstebro.

(fortsættes på næste side)

### 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: Følvigvej 14, Vile, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 29460000038  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 31.3.2025

---

### Et lyst hjem i smukke omgivelser

Ejendommen præsenterer sig stilrent med de hvide facader på hus, værksted og garage. Sprossevinduerne matcher i hvid, og så er der det røde, halvvalmede tag som kronen på værket. Huset er løbende vedligeholdt, og senest er der i 2022 ordnet to værelser og et badeværelse.

Køkkenet er lavet specielt til stedet og harmonerer med den landlige idyl med hvide elementer, som både har fyldninger og riflede fronter, og det hele bliver toppet af træbordplader. Der er åbent til den ene stue, hvor lyset strømmer ind via karnappen, og så er der et let forskudt plan til den anden stue. Herinde bliver det brede vinduesparti som et levende og foranderligt maleri af vandet og landskabet. Der er udgang til den overdækkede terrasse.

Stueplanet byder også på et bryggers, et gæstetoilet og et soveafsnit med to værelser og et badeværelse. Både badeværelset og det ene værelse har terrassedøre. På førstesalen ligger de resterende to værelser og husets andet badeværelse.

### De ydre faciliteter

Udendørs er der ekstra plads at gøre godt med i det rummelige værksted og garagen, ligesom der yderligere er et skur og et drivhus. Mulighederne er mange i samspil med den anseelige grund. Sidstnævnte bliver selvfølgelig også bare en dejlig oase med naturen som medspiller. Der er flere terrasser, hvoraf dele er overdækket, og så er en pæn andel af husets have holdt som græsplæne. Det harmonerer flot med den omgivende natur, som således får mulighed for at løbe med opmærksomheden.

---

Adresse: Følvigvej 14, Vile, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 29460000038  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsen  
Kommune: Skive  
Matr.nr.: 16e Vile By, Vile m.fl.  
BFE-nr.: 4071907 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Træpillefyr  
Opført/ombygget år: 1932 / 1974

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.108.000,00  
Grundværdi: 594.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 886.400,00  
Grundlag for grundskyld: 475.200,00

\* Læs nærmere 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):

Køle/fryseskab (Gram), Emhætte (Indbygget i loft), Ovn (Voss), Kogeplader (LK keramisk), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Elvita), Tørretumbler (AEG), Mikrobølgeovn (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	31094 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	855 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	6 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	46 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	185 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	67 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	38 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	29 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

2.1.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 16E, 6Q  
5.2.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
19.8.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6Q  
20.9.1962 Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv  
16.2.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 6Q

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2024 - 2036
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019-2031
- Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2022

Ejendommen er underlagt strandbeskyttelse.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper (Strandeng) på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Følvigvej 14, Vile, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 29460000038  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.700,00 Forbrug: 5,8 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ovenstående er fordelt således:

Træpiller = 5,8 ton træpiller.

Elektricitet = 913 kWh elektricitet.

Sælger oplyser, at deres faktiske forbrug af træpiller ligger i omegnen af 3,5-4,5 tons.

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ang. ejendommens brændeovn:**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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

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

##### **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.

Adresse: Følvigvej 14, Vile, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 29460000038  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.520,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 5.512,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.558,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.195,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.277,81	
Skadedyr	kr. 130,43	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.194,64	

#### 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.917 md./ 251.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.692 md./ 200.301 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: 31.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Følvigvej 14, Vile, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 29460000038  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 31.3.2025

#### 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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.000.000,00	1.000.000,00	1.004.000,00	DKK	2,76	34.103,00	27,75	2,63				