

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: Fjordvej 22, Agger, 7770 Vestervig
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 50000221
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Få skridt fra Nationalpark Thy, Vesterhavet og det stemningsfulde liv i ferie- og fiskerbyen Agger ligger denne indbydende ejendom. Frem for alt får man glæde af det fredede naturlandskab, hvor hav, søer, fjord og skove forenes, og udsigten over vidderne med kig til Thyborøn er fremtrædende både inde og ude. Omkring huset er der flere velplacerede terrasser, der fanger solen fra samtlige vinkler, og på den store naturgrund ses også en sø. Der er adgang til den kystnære natur direkte fra matriklen, hvor man kan gå ad stier langs Agger Tange, og ligeledes er der kort gåafstand til de mange oplevelser og fornødenheder i Agger by.

Enestående natur på den thyske vesterhavskyst

Trævillaen er placeret midt i den rå natur i den sydlige del af Agger, omgivet af vand i form af Vesterhavet, Nissum Bredning og Flade Sø. Det er også her, ved Agger Tange, at Nationalpark Thy har sin sydlige begyndelse, så området er spækket med mangfoldige plantearter samt dyre- og fugleliv, og ofte ses rådyr drikke af søen ved huset.

Den populære ferieby, Agger, frister samtidig med velansete restauranter, praktiske fornødenheder og en autentisk fiskerhavn, ligesom sandstranden er et yndet udfugtsmål for mange besøgende. Der afholdes løbende aktiviteter i relation til vandet, og området ved Thy betragtes endvidere som et af de bedste windsurfing-steder Cold Hawaii i hele Europa. På sydspidsen af Agger Tange kan man sejle med færgen til Thyborøn, hvor endnu flere spændende seværdigheder venter, og mod nord ligger Lodbjerg Fyr.

Tømrermesterens kvalitetsstempel

Villaen er opført i 2002 af en tømrermester, som her skabte et moderne og gennemtænkt træhus, der emmer af arkitektonisk særpræg og kvalitet. Husets koksgrå facade harmonerer smukt med de røde tegltage og hvide detaljer, og bemærk også den integrerede carport og garage, hvoraf sidstnævnte er isoleret og tilknyttet et værksted. Ejendommen er ydermere udstyret med jordvarme og genvindingsanlæg, og en finsk masseovn bidrager også til opvarmningen såvel som til hyggen i boligen.

(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: Fjordvej 22, Agger, 7770 Vestervig
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 50000221
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 9.5.2025

Inden døre fortsætter det velgjorte udtryk, og man træder ind til en særdeles lys og velholdt beboelse med sjælfulde detaljer. Stuen med italienske fliser udgør boligens primære opholdsrum, og herfra er der åben forbindelse til en udestue, hvor loftet strækker sig højt til kip, og vældige vinduespartier løfter sløret for udsigten over egen sø. Køkkenet befinder sig særskilt, og det matcher helheden af naturmaterialer med sine lyse fronter i rå træ.

Stueetagen byder dernæst på et rummeligt badeværelse med spabad samt et soveværelse og et bryggers. På førstesalen findes yderligere en stue, hvor der også er loft til kip, tværgående loftsbjælker og en pejs, og herfra er der adgang til to tagterrasser på hver sin side. Endvidere er der to soveværelser og et badeværelse. Sollyset strømmer ind overalt i hjemmet, og læg også mærke til gulvene, som hovedsageligt består af brede planker, mens der er skibsgulv på begge badeværelser.

Alle møbler og gardiner medfølger. Dog ikke personlige effekter.

Adresse: Fjordvej 22, Agger, 7770 Vestervig
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 50000221
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Thisted
Matr.nr.: 4p Agger By, Agger
BFE-nr.: 8215347
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.318.000,00
Grundværdi: 209.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.054.400,00
Grundlag for grundskyld: 167.200,00

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

Tilbehør:

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

Gram køleskab, Blomberg skabsfryser, Thermex emhætte, Siemens indbygningsovn, Bosch induktionskogeplade, Bosch opvaskemaskine (december 2023), Bosch vaskemaskine (januar 2024), Electrolux tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1812 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	114 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	77 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
-heraf Garage	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - 2033
- Fjordvej
- Planstrategi 2007
- Planstrategi 2015
- Tematillæg til Kommuneplanstrategi 2015
- Planstrategi 2020

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: A52 - Spildevandskloakeret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 3-05: Fjordvej, Agger

Der er beskyttet natur på ejendom.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.03.2004 lbnr. 5734-73 Tillægstekst Loklaplan nr. 3-05 Filnavn: 73_VH_294

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Fjordvej 22, Agger, 7770 Vestervig
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 50000221
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.151,27 Forbrug: 5.995 kWh elektricitet

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Masseovn og åben pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Almindelig forbrugsel og el til varme er indkluderet i sælgers seneste årsforbrug.

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: C

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. 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.

Adresse: Fjordvej 22, Agger, 7770 Vestervig
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 50000221
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.377,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.873,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.493,59	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.218,19	I alt
Skorstensfejning	kr. 685,29	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 65,32	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.712,83	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.847 md./ 262.159 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.403 md./ 208.841 år v/ 26,77 %

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: 8.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Fjordvej 22, Agger, 7770 Vestervig
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 50000221
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 9.5.2025

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: