

## 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: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



### Beskrivelse:

Flot nyrenoveret bolig med energimærke B.

Vil du gerne have et virkeligt fint og nemt hus med en flot nyrenoveret bolig på 85 m<sup>2</sup>, så er muligheden her. Dette charmerende hus er beliggende i Durup, der er en by med en del tilbud, uanset om din alder. Huset har gennemgået en stor renovering, hvor største del af boligen er fornyet i en god og lys stil. Også en god mulighed for at skifte lejeboligen ud med ejerbolig, og få mere ud af økonomien. Huset kan også benyttes til flexbolig (fritidshus).

Boligen har følgende indretning: dejlig lys entre med flot trappe til 1. salen, og fra entreen er der indgang til et nyt flot køkken, og en fin stue med udsigt til vejen.

1. salen består af et stort lyst værelse med indbygget skab med skuffer, og et badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Stort set hele boligen med undtagelse af badeværelset er renoveret i 2023 inkl. nye indervægge med isolering, gulve, lofter, el, kloak, vand mv. Husets vinduer er fra 2022 og ejendommens energimærke er B.

Grunden er 421 m<sup>2</sup> og anlagt med forhave, gårdsplads med terrasse og adgang til udhus. I forlængelse af huset er en nem hyggelig lukket have, mest bestående af græsplæne og hæk.

Et super hyggeligt hus, som er indflytningsklar i en lys og moderne stil, og nær det, de fleste har brug for i hverdagen. 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg



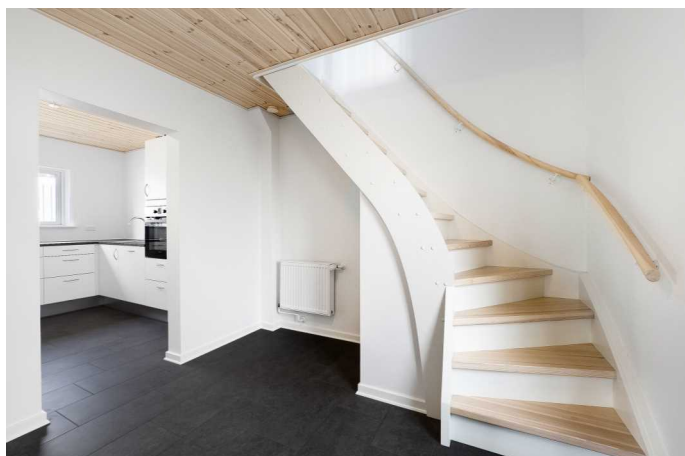
Anja Hensberg

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

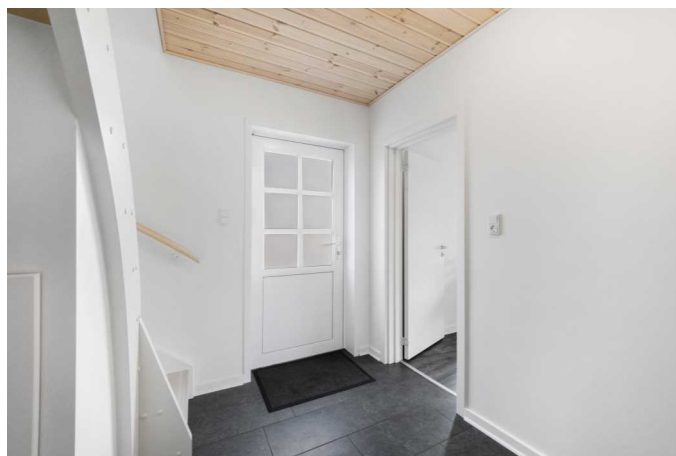
Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



Entre



Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Stue





Anja Hensberg

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

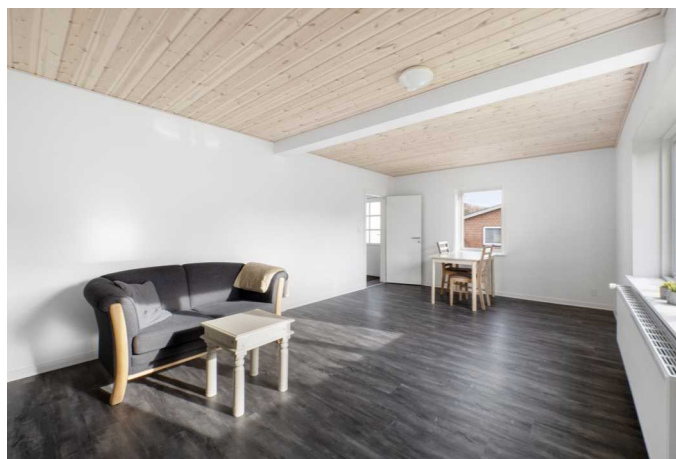
Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



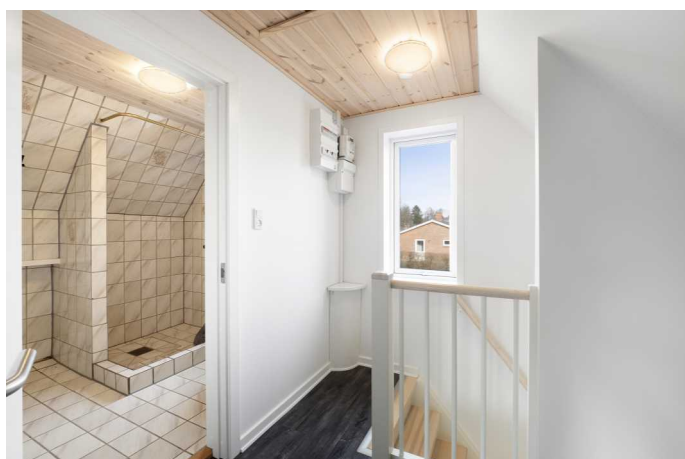
Stue



Stue



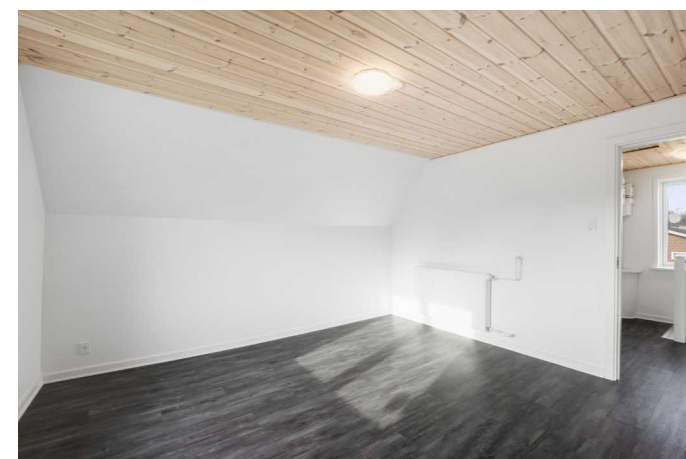
Stue



Repos



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen





Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



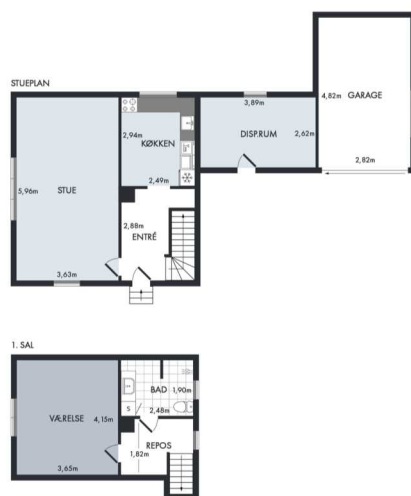
Anja Hensberg

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

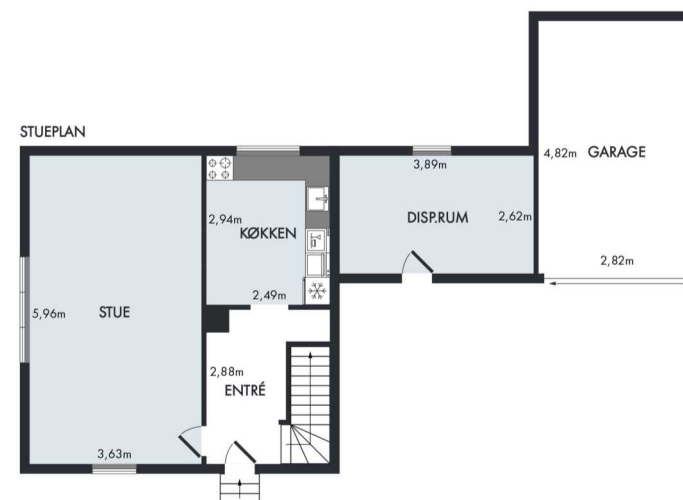
Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



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

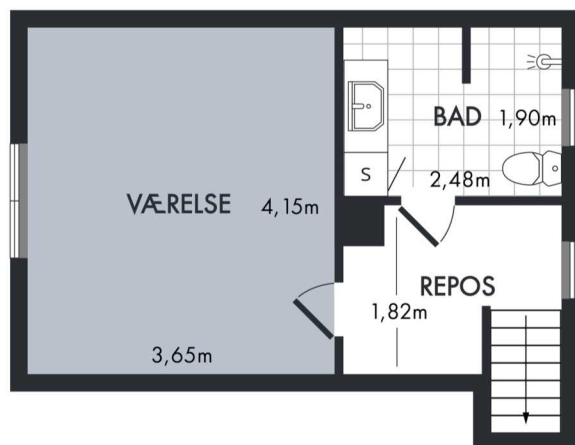
Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024



### 1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Skive  
Matr.nr.: 5 di Toustrup By, Durup  
BFE-nr.: 4065390  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1920

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 421 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 50 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 35 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 85 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 26 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 14 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 12 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Nr. 1 lyst d. 06.02.1967 lbnr. 946002-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Filnavn: 71\_T\_251  
Nr. 2 lyst d. 16.03.1967 lbnr. 946003-71 Tillægstekst Dok om udsigt mv, Prioritet forud  
for pantegæld  
Nr. 3 lyst d. 24.03.1994 lbnr. 10871-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Filnavn: 71\_G\_196

**Grundejerforening:** Nej

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

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 300.000 kr.  
Grundværdi: 46.400 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 240.000 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):  
Kogeplade, Emhætte, Ovn, 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: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024

#### 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:

Navn på område med kloakopland. .... 2803  
Eksisterende kloaktype for området. .... Fælleskloakeret (spildevand og  
overfladevand løber i samme ledning)  
Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i  
det område, hvor  
ejendommen er beliggende? ..... Nej  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 5di Toustrup By, Durup

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 8,39 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og  
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.224	Kontantpris/udbetaling	kr.	370.000
Grundskyld	kr.	960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
Renovation	kr.	3.149		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	29	I alt		382.150
Ejerudgift i alt 1 år		10.024			

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.143 md./ 25.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.705 md./ 20.466 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 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: 07.05.2024  
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: Bystedvej 22, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 370.000

Sagsnr.: BYST22  
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 07.05.2024

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