

## 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: Sønder Lemvej 16, Sdr Lem, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2946000016  
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 26.3.2025



### Beskrivelse:

Denne fine ejendom ligger uforstyrret med panoramaudsigt over det naturskønne landskab ved Limfjorden. Ejendommen fra 1911 er et lige dele elegant og solidt bygningsværk, som udstråler historisk islæt i kombination med en moderne beboelse. I tillæg til boligen er der en fritliggende, dobbelt garage, og med et grundareal på 4.657 kvadratmeter får man plads til alskens udfoldelser. Matriklen er orienteret i retning af det 1.000 hektar store fjordområde Sønder Lem Vig mod syd, hvor adskillige fugle frekventerer.

### Naturskønt i fjordlandet

Det er helt specielt at bo ved Limfjorden, og det skyldes ikke mindst den unikke natur, der omkranser den. På Sønder Lemvej 16 kan man spejle langt over marker og enge, ligesom den lavvandede sø ved Sønder Lem Vig er i synsbilledet. Der er to fugletårne ved vigen. Sønder Lem Vig er en del af Naturpark Flyndersø, som også udgør området omkring Skive Adal, Flyndersø, Estvadgårds Plantage og Rønbjerg Mose med mange oplagte udflugtsmål. Ligeledes er der få kilometer til Limfjordens kyst og den fine sandstrand Hostrup Strand, hvorfra man kan se til Venø. Nærmeste skole, daginstitution og købmand finder man i Lem, og det tager knap 20 minutter at køre til flere af byens tilbud i Skive.

### Udemiljøer med udsigt

Grundens 4.657 kvadratmeter er hovedsageligt anlagt med græs, og man bydes velkommen af en stor, grusbelagt gårdsplads med en flagstang i midten. På sydsiden af huset er der en solrig terrasse, der udnytter udsigten til fulde, og bagved huset kan man sidde i læ og skygge. Hovedhuset fremtræder klassisk og herskabeligt i kraft af blandt andet den dekorative gesims, gelænderet med balustre og de hvide dannebrogsvinduer med buede overstykker. Facaderne er pudset og malet i en støvet, gul nuance, og taget er et rødt tegltag. Bemærk den markante, trekantede gavlkvist med glas fra gulv til kip.

(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: Sønder Lemvej 16, Sdr Lem, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 29460000016  
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 26.3.2025

---

### Velholdt og velindrettet

Ejendommen er blevet grundigt opgraderet i 2024, hvor man blandt andet har malet den på ny både udvendigt og indvendigt samt afhøvlet gulve, bordplader, fronter med mere. I køkkenet og skabsinventaret i baggangen har man tillige udskiftet en række låger i 2025, og to yderdøre i hovedpartiet er også blevet udskiftet i 2025. Tag og vinduer er fra omtrent 1999.

Inden døre er der en yderst behagelig atmosfære i de store, lyse rum. Man kan tilgå boligen fra flere sider, og i stueetagen møder man et køkken-alrum, en stue, et værelse, et badeværelse med bruseniche og et stort bryggers. Fra stuen i midten er der adgang til mange af de øvrige rum i stueetagen. Sollyset strømmer ind i huset, særligt gennem de sydvendte vinduer, og lyse plankegulve er gennemgående med undtagelse af køkken-alrummet og bryggerset, hvor der er praktiske klinker.

Ovenpå venter et anseeligt repos, hvor kvisten kommer til sin ret. Her er lyset som intet andet sted i hjemmet, og udsigten er fænomenal. Der er mange indretningsmuligheder på reposet, og derudover er overetagen afsat til to særskilte soveværelser og et toilet.

---

Adresse: Sønder Lemvej 16, Sdr Lem, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 29460000016  
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 26.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsen  
Kommune: Skive  
Matr.nr.: 3a Sdr. Lem By, Lem  
BFE-nr.: 7008222  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1911 / 1999

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 703.000,00  
Grundværdi: 190.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 562.400,00  
Grundlag for grundskyld: 152.000,00

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

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	4657 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	615 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	88 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	213 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	65 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	65 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

### Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, køle-/fryseskab, emhætte, komfur, ovn, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, havetraktor.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sønder Lemvej 16, Sdr Lem, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 29460000016  
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 26.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Tryk

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.300,00 Forbrug: 2.585 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmerforbruget er fordelt på følgende:

- Fyringsgasolie: 2.585 liter, kr. 24.600

- Elektricitet: 2.927 kWh, kr. 7.700

#### 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Køber gøres desuden opmærksom på, at der kan være andre regler i den givne kommune ejendommen er beliggende i. Køber anbefales derfor at undersøge dette nærmere.

##### **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: Sønder Lemvej 16, Sdr Lem, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2946000016  
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.868,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 1.763,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.364,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.195,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.208,08	
Skadedyr	kr. 124,35	
Grundejerforening	kr. 0,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.522,87	

#### 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: 85.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.445 md./ 113.335 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.535 md./ 90.417 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: 26.3.2025. 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: Sønder Lemvej 16, Sdr Lem, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 29460000016  
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 26.3.2025

**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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.040.123,56	1.040.123,56	1.042.547,05	DKK	2,78	58.762,18	27,50	13,22				