

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: Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 50000321
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Naboejendommen, Jelsevej 371, Lundø, 7840 Højslev, udbydes også officielt til salg.

Engang var Lundø en ø i Limfjorden. Men så gik tiden, og aflejringer fra havet har nu gjort Lundø til en landfast halvø, der stadig ligger lige så smukt i vandet. Blandt disse naturskønne rammer finder man et sommerhus i første række til den hvide sandstrand. Ikke nok med dette, så ligger huset også så højt, at udsigten over vandet er helt uforstyrret af stranden og vejen. Der er kun den grønne grund, himlen og fjorden i sigte. Huset er fra 2010, og det er lyst og indbydende med gode løsninger, der sikrer komfort under ferien. Udemiljøet er udnyttet perfekt i relation til beliggenheden.

Et område, der er værd at opleve

Naturen er ganske særlig på Lundø - og i det hele taget omkring Limfjorden. Alle strandenge op til Lovns Bredning er omfattet EU-fuglebeskyttelse, og det gælder derfor også omgivelserne her, hvor det således selvsagt er muligt at se spændende fuglearter. Blandt andet har man betragtet ugler og falke. På Nordspidsen ved Jelse Odde ser man også af og til sæler, og så er det ikke usædvanligt, at rådyr lægger vejen forbi ejendommen.

Stranden lige ved ejendommen er en dejlig, lys sandstrand, hvor vandet hurtigt får en dybde, som gør det værd at svømme. Søger man omvendt en strand, der byder på meget langsom vandstigning, så er de vestvendte ideelle, og dem er der ligeledes kort afstand til. Man kan også fiske eller tage på vandreture i nærmiljøet og udforske de mange bugter, vige og småbyer blandt Limfjordens hyggelige omgivelser.

(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: Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 50000321
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 28.3.2025

Moderne og komfortable løsninger

Sommerhuset, som i øvrigt aldrig har været lejet ud, præsenterer sig med en klassisk charme udefra. Det har en sort facade med hvide vinduesrammer, der omslutter de store glaspartier. Den brede træterrasse omgiver flere dele af huset, og samtidig er den på charmerende vis ført ud i haven, hvor man har etableret en terrasse mere. Fra begge dele er der et vidunderligt udsyn over omgivelserne. Grunden ligger højt i forhold til stranden, så det giver et frit udsyn, der bringer fjorden i fokus. Man har fornemmelsen af, at naturen er tæt på, og denne følelse bliver forstærket af ejendommens høje, ranke træer.

I opholdsmiljøet er det imponerende vinduesparti i gavlen ført helt til tops, hvor loftet går til kip. Det åbner ligeledes for udsigten, der bliver som et foranderligt maleri i rummet. Der er terrassedør i samme retning. Synet er ligeledes imponerende på rå vinterdage, og her kommer brændeovnen også til sin ret. Trægulvet matcher nydeligt med vægge og lofter, som igen trækker tråde til den omgivende natur.

Fra stuen er der åbent til det hvide, klassiske Designa-køkken, som byder på et mørkt klinkegulv, og det er gennemgående for boligen, at der er elvarme i klinkegulvene. Hemsen er en hyggelig detalje, og endelig rummer huset hele tre værelser og to badeværelser. Det ene badeværelse er ekstra lækkert med hjørnespaen og saunaen. Sommerhuset har en varmepumpe, der kan bruges som aircondition, ligesom man kan installere den til at virke således, at man kan styre den hjemmefra og varme op, før man ankommer i de kølige måneder.

Adresse: Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 50000321
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Skive
Matr.nr.: 3I Lundø By, Lundø
BFE-nr.: 4051327
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme, luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.562.000,00
Grundværdi: 271.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.249.600,00
Grundlag for grundskyld: 216.800,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, 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:	5044 m ²
- heraf vej:	560 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

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

Ejendommen er omfattet af Lokalplan: Plan - Sommerhusområde på Lundø

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: Kloakopland - 331

Ejendommen er beliggende inden for en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1928 lbnr. 965638-71 Tillægstekst Dok om fredskov mv
Nr. 2 lyst d. 06.06.1964 lbnr. 965640-71 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, strandret mv AKT 71_B-LUB_96

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: I/S Lundø Ndr. Vandværk & Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 50000321
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme, luft til luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 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.

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.

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 50000321
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.372,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.515,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 2.961,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.175,00	Ejerskiftegebyr til I/S Lundø Ndr. Vandværk og Grundejerforening
Grundejerforening	kr. 425,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 575,52	
Skadedyr	kr. 37,24	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.061,72	

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.309 md./ 243.702 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.147 md./ 193.761 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: Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 50000321
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

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:

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	Rentetilp.lån	100.133,56	111.732,35	108.540,43	DKK	3,16	8.574,10	18,25	10,64				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	931.352,67	966.170,87	966.170,87	DKK	3,83	75.496,49	18,50	11,2				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer fælles arealer og/eller ejendom(me), 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.

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.

Spildevand:

Der gøres opmærksom, at området er planlagt til at blive kloakeret i år 2034 jf. ejendomsdatarapporten.