

## 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: Havstokken 22B, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000370  
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Med panoramaudsigt over Limfjorden på vestsiden af Venø ligger denne elegante ejendom. Villaen fra 2021 er et eksklusivt kvalitetsbyggeri i funkisstil og ligeledes et eksempel på moderne husbyggeri, der skuer bagud til modernismen i begyndelsen af det 19. århundrede. Ejendommen ligger i første række til vandet, og udover en fremragende fjordudsigt får man med fast bopæl eller som fritidsted på den lille ø i Limfjorden de fredelige, naturskønne omgivelser helt tæt på.

### Nyfortolket funkis

Ejendommen er udført med enkle, funktionelle linjer i en kubistisk form. Designet henviser til de traditionelle funkisivillaer, der skød op i Danmark mellem 1930-1970'erne og brød med tidligere forestillinger om udsmykninger og statussymboler i arkitekturen. Dette nutidige eksempel består af ét veldisponeret plan, og vældige vinduespartier præger størstedelen af den vestvendte facade - den, som vender mod vandet. En bred carport er integreret med boligen, og konstruktionen indrammer samtidig en terrasse på bagsiden. De mørke Superwood-træfacader er et gennemgående element, der bidrager med en varm kontrast til den hovedsageligt hvide bygning. Facaderne er i tråd med den omgivende natur, for mens træet i sig selv er et naturmateriale, matcher de hvide overflader symbolikken i vandets rensende egenskaber.

### Lys, luft og eksklusivitet

Eksklusive materialevalg er gennemgående i boligen, og hver eneste kvadratmeter er optimeret. Køkkenalrummet er hovedattraktionen, hvor sollyset strømmer ind gennem glasfacaderne, der ligeledes løfter sløret for panoramaet. Her ser man et stilrent HTH-køkken med matsorte fronter, som er videreført på badeværelserne. Glaspartierne er med skydedøre til terrassen, hvorfra udsigten er som intet andet sted på matriklen.

Der næst er der tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Det ene værelse og badeværelse er kombineret til en soveværelsessuite, som også er med walk-through-closet, og ydermere er der dobbeltdøre til terrassen direkte fra soveværelset. Bryggerset er med egen indgang fra carporten.

(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: Havstokken 22B, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000370  
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 31.3.2025

---

### **Natur, fjord og lokalliv i forening**

Det er helt specielt at bo på Venø og ikke mindst i første række til vandet og strandene på vestkysten. Fra matriklen er der garanti for at opleve betagende solnedgange over Limfjorden, ligesom fugleliv, havpattedyr og skibstrafik er en del af billedet. Til den anden side spejder man ud over marker og skov, der ligesom vandet skifter karakter efter årstiden.

Naturen er nærværende på Venø og ved Limfjorden i sin helhed, omend adressen også er knyttet til spisesteder og oplevelser i Venø by. Der er eksempelvis ganske få skridt til Venø Kro, og man får også gåafstand til Venø Lystbådehavn. Smukke sandstrande kendetegner kysterne på det sydlige Venø. Endelig er der en kort køretur til Stuer, hvor et rigt udvalg af indkøbsmuligheder og øvrige bekvemmeligheder er til rådighed.

Adresse: Havstokken 22B, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000370  
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%  
Kommune: Struer  
Matr.nr.: 8o Venø By, Venø  
BFE-nr.: 5018443  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat og offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe luft/vand  
Opført/ombygget år: 2021

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.668.000,00  
Grundværdi: 280.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.334.400,00  
Grundlag for grundskyld: 224.000,00

\* 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):

Siemens køleskab, Siemens fryser, Bora emhætte, Bora komfur, Neff ovn, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 894 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 149 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 149 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 36 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 36 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2020
- Plan - Venø By
- Plan - Planstrategi 2019 – TÆT PÅ
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2024

Ejendommen er omfattet af Lokalplaner:

- Plan - Bevarende lokalplan for Struer Kommune (- Thyholm)
- Havstokken 22B

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplaner:

- Kloakopland - N1
- Kloakopland - N1B

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1929 lbnr. 907464-61 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpeaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 61\_D\_573  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Havstokken 22B, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000370  
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.700,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: A2020

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

Adresse: Havstokken 22B, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000370  
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 31.3.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 6.805,44  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundskyld              | kr. 3.472,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Husforsikring           | kr. 3.702,15  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Renovation              | kr. 3.360,00  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Skadedyr                | kr. 120,61    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 17.460,20 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.686 md./ 284.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.918 md./ 227.014 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: 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/landingside>

Adresse: Havstokken 22B, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000370  
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

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  | 2.172.000,00 | 2.172.000,00  | 1.746.288,00  | DKK              | 2,00               | 60.816,00     | 27,25        | 3,24 |                     |                             |                   |                    |