

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: Sejbjerg 55, Nørre Nisum, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 50000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Det er den spanske arkitektur og de jyske vidder, der kendetegner denne ejendom. Villaen er både ude og inde et gennemført eksempel på et hus, der ligeså vel kunne stå på et højedrag syd for Murcia, og udsigten med et totalpanorama over terrænet syd for ejendommen kunne lige så godt være en spansk olivenplantage, hvis det altså ikke lige havde været så fantastisk grønt og frodigt.

Så langt øjet rækker

Beliggenheden bliver tegnet af den spændende udsigt. Man kan se så langt, som øjet tillader, for ejendommen ligger højt i landskabet. Først er der markerne, hvor afgrøderne skifter farve, som sommeren skrider frem, inden trækrønerne i Klosterhede Plantage overtager længere ude i det fjerne.

Rundt omkring vil man få øje på hustage, og flest er der mod sydøst, hvor Nisum ligger. Det er i øvrigt også her, at man kan tilgå alle hverdagens mest brugte fornødenheder såsom skole, pasningstilbud, indkøb og idrætsfaciliteter. Det, man ikke finder her, finder man i Lemvig, der ligger en anelse mod vest, mens Struer også er tilgængelig inden for overkommelig afstand.

Sydeuropæisk arkitektur

Villaen blev bygget i 1994, og den vandskurede facade er malet i 2024 og er gjort med dekorative søjler og buer. På sydsiden af huset ser man en hel række af dem, og ovenfor er der gjort plads til en anseelig balkon. Det røde tegltag matcher perfekt stilen, og det samme gør det grønne træværk og de sorte porte.

(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: Sejbjerg 55, Nørre Nisum, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 50000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 25.3.2025

Inde i boligen er udtrykket mindst lige så gennemført. Husets 249 boligkvadratmeter og 34 kvadratmeter kælder er med kun enkelte undtagelser forsynet med rustikke, spanske kakler på gulvene, og den velkomponerede planløsning er i midten af det hele arrangeret således, at der i det store alrum er hele 4,2 meter til loftet. Det giver den luftige fornemmelse, som er et af denne type ejendommens særkender.

Overetagen er indrettet med et køkken i forbindelse med førnævnte alrum, og på den modsatte side end køkkenet er der en hyggelig stue. Fælles for alle tre rum er det rige lysindfald og den gode udsigt. Etagen bliver fuldendt af et værelse, et badeværelse og en stor garage/disponibelt rum, mens man i underetagen har fornøjelsen af en stue, tre værelser, et badeværelse og et bryggers. Vaskerummet i kælderen afrunder boligen.

En læfuld grund

Skønt ejendommen ligger tæt på Vesterhavet og på Limfjorden, hvor en stærk vestenvind ikke er en sjælden gæst, så er haven ved huset arrangeret på en sådan måde, at man altid kan finde et passende sted i læ for vind og vejr.

Der er selvfølgelig balkonen og den overdækkede terrasse, som i hele sommerhalvåret vil opleves som egentlige forlængelser af opholdsrummene, men også træterrassen på den sydlige del af grunden er et attraktivt tilholdssted. Den skrånende grund er fortrinsvis anlagt med hække og græs, og derfor er den nem at passe.

Adresse: Sejbjerg 55, Nørre Nisum, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 50000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lemvig
Matr.nr.: 1gc Kongensgård Hgd., Nr. Nisum
BFE-nr.: 5015302
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.275.000,00
Grundværdi: 136.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.020.000,00
Grundlag for grundskyld: 108.800,00

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

Tilbehør:

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

Gram køleskab, Bosch skabsfryser, emhætte, Voss indbygningsovn, Voss keramisk kogeplade, Gram opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1073 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	182 m ²
-heraf Garage	38 m ²
Kælderareal:	34 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	249 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Lemvig Kommuneplan 2021-2033
- Lemvig Kommuneplan 2020-32
- Udviklingsstrategi 2016-2020
- Tillæg nr. 1 til Udviklingsstrategi 2016-2020 for udviklingsområde ved Fjaltring samt udlæg og omplacering af sommerhuse i kystnæ
- Planstrategi 2020
- Planstrategi 2024

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner B1.11A og B1.11: Separatkloakeret.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.06.1976 lbnr. 5469-62 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Filnavn: 62_M_117

Nr. 2 lyst d. 10.01.1989 lbnr. 200-62 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1BC, 1BM Filnavn: 62_F_145
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Sejbjerg Øst Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sejbjerg 55, Nørre Nisum, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 50000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Topdanmark 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.: 16.300,00 Forbrug: 27,67 NMWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: C

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.

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:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sejbjerg 55, Nørre Nisum, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 50000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.202,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.676,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.754,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.185,00	I alt
Grundejerforening	kr. 2.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 582,99	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 54,60	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.954,59	

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.703 md./ 212.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.107 md./ 169.289 år v/ 26,73 %

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: 25.3.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sejbjerg 55, Nørre Nisum, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 50000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 25.3.2025

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	574.662,05	585.114,38	581.006,88	DKK	-0,21	43.656,45	14,75	6,14				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 ejendomsskatteformen. 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.

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 salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.