

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: Fjordvejen 8, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 50000312
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

På den smalle tange, der forener Bremdal og Struer, ligger denne imponerende villa, hvor en særegen arkitektur optræder i samspil med en helt og aldeles ugeneret udsigt til Venø Bugt. Udtrykket er ude såvel som inde gennemført ned til mindste detalje, mens de nøje udvalgte materialer på fineste vis matcher den rå natur, man kan følge med i uden for vinduerne. Haven fortsætter helt frem til badestranden og vandkanten.

En sublim udsigt

Huset er tilrettelagt efter udsigten. Den svære opgave at indfange de flotte omgivelser påhvilede i 2017, hvor ejendommen blev opført, arkitekterne fra Vilsbøll & Poulsen, og resultatet er ikke til at tage fejl af. Mod vejen er en buform udgangspunktet, og fra denne nærmest stråler stringente, rene linjer. På samme måde trækker man effektivt lyset ind, mens udsigten får fantastiske kår.

Fra de enorme opholdsrum kan man se vidt og bredt over Venø Bugt, og ser man en smule mod syd, kommer tagene på husene i Struer og masterne på bådene i havnen til syne. Lader man blikket glide en smule mod nord, kan man få øje på Venø og den lille færgeoverfart ved Kleppen. Både sommer og vinter er udsynet i særklasse.

Formidabel arkitektur og gedigne materialer

Fra yderst til inderst er villaen på hele 295 kvadratmeter en oplevelse, men især de karakteristiske opholdsrum i midten af boligen, der inkluderer forskudte plan, raffineret design og eksklusive materialer, er værd at bide mærke i. Vinduespartierne mod vandet er slet og ret enorme, hvilket afføder et fornemt lysindfald. Det står flot til de mørke klinker og egetræsgulvet.

(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: Fjordvejen 8, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 50000312
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 5.5.2025

I køkkenet fremstår de riflede fronter i sort. Bordpladerne er derimod hvide, og hvidevarerne fra Miele inkluderer blandt andet en indbygget kaffemaskine, Quooker, ovn med varmeskuffe og mere endnu. Ved alrummet er der installeret en gaspejs i den rå murstenssøjle.

Fra køkkenet og alrummet fører en trappe op til dagligstuen, mens der sammesteds er adgang til et aktivitetsrum nedenfor. En delvist åbne etageadskillelse giver fornemmelsen af, at det er et åbent rum, men alligevel er opdelingen markeret, så der er tale om forskellige rum. Det samme er tilfældet med oplagte soveværelse, der er forsynet med walk-in-closet og badeværelse, mens huset rummer endnu to værelser, yderligere et badeværelse samt et viktualierum og et bryggers.

Terrasserne og haven

Umiddelbart foran dagligstuen er der en anseelig altan. Den er hævet i forhold til landskabet, og derfor er udsigten herfra også helt speciel. Nedenfor kan man se terrassen tillige med udsigt, der løber hele vejen rundt om ejendommen, og ret fremme fortsætter den store grund frem til vandet. Haven er holdt i en enkel stil, der korresponderer nydeligt med ejendommens rene udtryk.

På den modsatte side af ejendommen har man en carport til tre biler under overdækningen ved den førnævnte bueform. Adskillige biler kan desuden holde side om side på det flisebelagte areal.

Adresse: Fjordvejen 8, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 50000312
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Struer
Matr.nr.: 2or Strandbjerggård Hgd., Humlum m.fl.
BFE-nr.: 5012502 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Grundareal udgør:	2654 m ²
- heraf vej:	296 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	352 m ²
-heraf Carport	101 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	295 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.568.000,00
Grundværdi: 995.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.454.400,00
Grundlag for grundskyld: 796.000,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens fryser, Siemens emhætte, Siemens komfur, Siemens ovn, Siemens kogeplade, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2020
- Campingplads, vandrerhjem, Bremdal
- Fjordvejen 2 - 10, Bremdal
- Boligområde syd for Brombærbakken
- Planstrategi 2019 - TÆT PA
- Tillæg til Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan B15A, B10 og B1: Separatkloakeret, samt rensesklasse OP.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 291: Nordvestjysk center for vandsport i Struer.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.05.1929 lbnr. 297-61 Tillægstekst Dok om gangsti mv Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato 06.07.2007 - Filnavn: 61_U_19
Nr. 2 lyst d. 26.07.1941 lbnr. 1111-61 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato 06.07.2007 - Filnavn: 61_U_19
Nr. 3 lyst d. 07.11.1991 lbnr. 9286-61 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Anmærkning Retsanm Filnavn: 61_X_86
Nr. 4 lyst d. 12.07.1994 lbnr. 14866-61 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 61_X_86
Nr. 7 lyst d. 09.01.2019 lbnr. 1010426089 Filnavn: c119f026-a164-4587-ab28-210d026e61d0
Nr. 8 lyst d. 09.04.2019 lbnr. 1010642597 Filnavn: e150328b-32fa-40a6-87cc-f5a9199a440a
Nr. 9 lyst d. 26.10.2022 lbnr. 1014345638 Filnavn: f7f9d2f8-2bb7-4d69-af6f-931933601419
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Fjordvejen 8, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 50000312
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 5.5.2025

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: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.635,00 Forbrug: 12.390 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Gaspejs

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Fjordvejen 8, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 50000312
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 22.717,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 12.338,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.658,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.145,00	I alt
Skadedyr	kr. 95,74	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. 42.954,18	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 515.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 56.100 md./ 673.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.813 md./ 537.762 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: 5.5.2025. 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: Fjordvejen 8, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 50000312
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 5.5.2025

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	5.360.000,00	5.620.170,96	5.537.560,20	DKK	3,46	260.658,56	22,75	5,72				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i by- og landzone.