

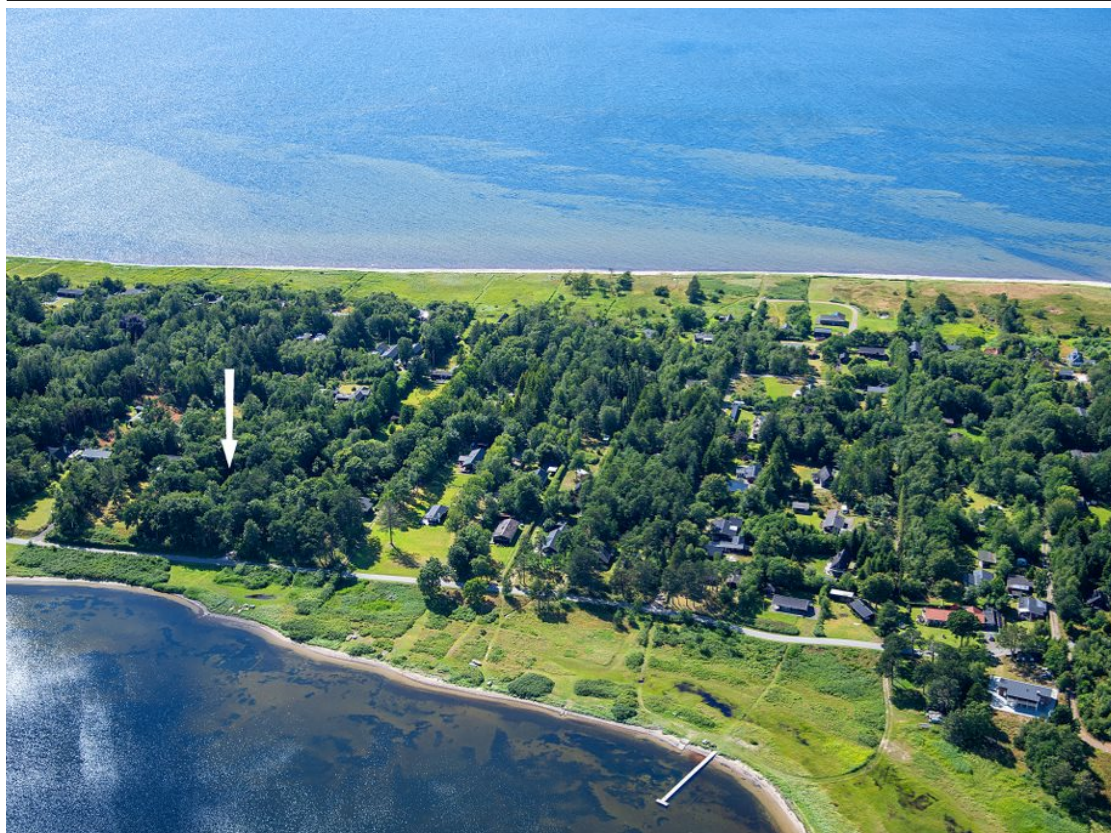
Salgsopstilling

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 371, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 50000322
Ejerudgift/md.: kr. 927

Dato: 3.3.2025



Beskrivelse:

Naboejendommen, Jelsevej 369, Lundø, 7840 Højslev, udbydes også officielt til salg.

Blandt Limfjordens bugter og bredninger finder man her en ganske særlig sommerhusgrund. Ejendommen ligger i første række til Lovns Bredning på Lund Nordspids. Placeringen er så høj, at udsigten er helt fortræffelig over vandet, uden at man kan se selve stranden. På Jelsevej 371 finder man et sommerhus fra 1964, der bærer lidt præg af tiden, så man kan med fordel rive det ned og tænke i helt nye baner. I så fald har man 5.500 kvadratmeter grund at gøre godt med, og der er tilmed tale om en dobbeltgrund, hvilket åbner for flere muligheder.

Et fantastisk område

Hele området ved Limfjorden bærer præg af utrolig natur og aflejringer fra forgangne tider, hvor det danske landkort så helt anderledes ud. Det gælder også for Lundø, der oprindeligt var en ø i Limfjorden, men i takt med årene er stedet blevet landfast. Naturen er stadig helt særlig, og Lundø er blandt andet en del af et stort EU-fuglebeskyttelsesområde. Det skyldes strandengene ud mod Lovns Bredning, og dermed bliver det tydeligt, at dyrelivet også er utroligt at betragte her. En vandretur på nordspidsen bliver afsluttet af stenrevet Jelse Odde, og her leder man nærmest tanker mod Skagens Gren. Man kan tilmed være heldig at se sæler.

Placeringen i første række til vandet betyder, at man har ganske få skridt til stranden. Den hvide, lange sandstrand er et fortræffeligt sted året rundt, hvor sommerperioden helt sikkert bliver udnyttet med svømmetag og afslapning. Vandet får hurtigt en god dybde i forhold til svømning, og søger man omvendt lavt vand til børnene, så er de vestvendte strande perfekte til dette. Der er desuden fine forhold for fiskeri.

En ejendom med muligheder

Fjorden bliver helt sikkert et pejlemærke for nybyggeriet i forhold til vinduespartier og de terrassemiljøer, man uden tvivl vil etablere. Dermed kan man betragte fjorden og det fantastiske fugleliv både indefra og udefra. Den hævede placering giver et fantastisk perspektiv, hvor stranden ikke forstyrrer synet af vandet. Kun træer skaber perspektiv i udsigten. Ejendommen ligger samtidig perfekt for verdenshjørnerne med dejlig læ for vestenvinden.

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 371, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 50000322
Ejerudgift/md.: kr. 927

Dato: 3.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Skive
Matr.nr.: 4f Lundø By, Lundø m.fl.
BFE-nr.: 4051338 m.fl.
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Brændeovn
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 775.000,00
Grundværdi: 278.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 620.000,00
Grundlag for grundskyld: 222.400,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, komfur, ovn.

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: 4975 m²
- heraf vej: 550 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 47 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 47 m²
Andre bygninger: 11 m²
-heraf Udhus 11 m²
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, matr. 4d er beliggende inden for strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1966 på matr. 4d, Lundø By, Lundø: lbnr. 965659-71 Tillægstekst

Dok om færdselsret mv

Nr. 1 lyst d. 06.12.1940 på matr. 4f, Lundø By, Lundø: lbnr. 965656-71 Tillægstekst

Dok om byggelinier mv, Vedr 4D Filnavn: 71_O_272

Nr. 2 lyst d. 29.06.1966 lbnr. 965657-71 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

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 371, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 50000322
Ejerudgift/md.: kr. 927

Dato: 3.3.2025

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:

Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn

Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiatorer

"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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Jelsevej 371, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 50000322
Ejerudgift/md.: kr. 927

Dato: 3.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.162,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.580,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 2.361,00	Ejerskiftegebyr till I/S Lundø Ndr. Vandværk og Grundejerforening
Renovation	kr. 2.175,00	I alt
Grundejerforening	kr. 425,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 396,60	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 22,04	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 11.121,64	

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.430 md./ 137.157 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.067 md./ 108.802 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: 3.3.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Jelsevej 371, Lundø, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 50000322
Ejerudgift/md.: kr. 927

Dato: 3.3.2025

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	500.686,85	500.686,85	502.584,45	DKK	3,85	46.683,40	15,75	7.57				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

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.

Købesumsfordeling:

- Matr. 4f, Lundø By, Lundø: kr. 250.000
- Matr. 4d, Lundø By, Lundø: kr. 1.750.000

I alt kr. 2.000.000