

# 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: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 65-X0000135  
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025



## Beskrivelse:

### En fremragende udsigt til Limfjorden og landskaberne

Lidt nord for Struer er der ved hjælp af Danmarks hurtigste færge, med en overfart på 2 minutter, forbindelse til Venø. Naturen og udsigten er noget af det mest fremtrædende på den sparsomt befolkede ø, og det er netop her, at I nu har muligheden for at overtage dette fabelagtige sommerhus, der med omgivelserne i hovedsædet toner frem med et rent og moderne udtryk inden døre. Ejendommen var tidligere under kommunalt ejerskab og var tjenestebolig for færgeskipperen.

Det er selvsagt udsigten, der præger udearealerne, for der er vand i sigte til snart sagt alle sider. Her er anlagt behagelige terrasser, hvorpå I kan nyde sommeren og det lune vejr. Terrasserne er placeret strategisk, så I altid kan finde læ.

Som I træder inden døre, mødes I af et stort, åbent og særdeles indbydende opholdsrum, hvor stue og køkken er udført i forening. Netop køkkenet fremstår med et moderne, hvidt udtryk, og ind gennem de brede vinduespartier modtages et fænomenalt lysindfald.

Det samlede beboelsesareal er på 144 kvadratmeter, og foruden det store opholdsrum råder I over to værelsesafsnit, der hver især består af et værelse og et badeværelse. Begge værelser er lyse og venlige, og i entréen er der bryggersfaciliteter.

Fra sydspidsen, hvor færgen kommer ind, til nordspidsen af øen, hvor I kan sidde i fuldstændig ro og lade jer imponere af udsigten, er det naturen, som spiller hovedrollen. Ikke desto mindre er Venø også meget mere end det, for her er kunst og kultur, for slet ikke at tale om, at I kan besøge Danmarks mindste kirke.

## 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Saaby

Adresse: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 65-X0000135  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025



Adresse: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 65-X0000135  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 65-X0000135  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Struer  
 Matr.nr.: 2k Venø By, Venø  
 BFE-nr.: 337964  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
 Opført/ombygget år: 1962

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 1.660.000,00  
 Grundværdi: 1.589.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.328.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.271.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Arealer\*

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:                 | 11587 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:                      | 190 m <sup>2</sup>   |
| Hovedbyg.bebyg.areal:             | 168 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udestue                    | 24 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Udestue                    | 24 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:                      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:                | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:                 | 144 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:                  | 186 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Fritliggende enfamilieshus | 112 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Carport                    | 25 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Carport                    | 24 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Garage                     | 25 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### Servitutter:

19.3.2009 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 19.3.2009 Dok om forsynings-/afløbsledninger, benyttelse mv.  
 19.3.2009 Dok om afledning af spildevand, færdselsret mv  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Grundejerforening: Nej

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 65-X0000135  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF - police 92731138  
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

#### 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: F

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

 Sagsnr.: 65-X0000135  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |              |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 6.772,80  | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 1.795.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 19.704,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.121,00     |
| Husforsikring           | kr. 4.213,41  | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde  | kr. | 12.650,00    |
| Skorstensfejning        | kr. 404,93    | I alt                                     | kr. | 1.814.771,00 |
| Affald genbrug          | kr. 990,00    |                                           |     |              |
| Renovation              | kr. 985,00    |                                           |     |              |
| Genbrugsgebyr           | kr. 1.350,00  |                                           |     |              |
| Rottebekæmpelse         | kr. 39,17     |                                           |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 34.459,31 |                                           |     |              |

### 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: 90.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.918 md./ 119.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.926 md./ 95.113 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: 3.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Sønderskovvej 27, Venø, 7600 Struer  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 65-X0000135  
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 3.6.2025

**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:**