

## Salgsopstilling

Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Sandkrogen 14, et hyggeligt fritidshus beliggende i det eftertragtede Virksund, hvor naturen er i højsædet, hverdagens stress synes en verden væk, og hvor man kan har ca. 200 meter til badestranden. Dette velholdte hus på 70 kvadratmeter byder på en unik mulighed for at skabe dit eget lille paradis, hvor tid med familie og venner kan nydes i fulde drag.

Huset fremstår indbydende og er det perfekte tilflugtssted for dem, der værdsætter ro og naturlige omgivelser. Her kan du trække stikket ud og lade op i en atmosfære af ro, mens du nyder synet af den omkringliggende natur som kan nydes fra huset, hvor der bl.a. er udsigt til Limfjorden. Huset er indrettet med sans for at skabe en hyggelig og funktionel ramme om dit ophold, og det er oplagt som både et sommer- og weekendophold.

Området omkring Virksund er kendt for sin skønhed og giver rig mulighed for udendørs aktiviteter. Her kan du gå lange ture, cykle eller blot slappe af i haven, mens du lytter til fuglenes sang. Fritidshuset ligger tæt på lokalområdets faciliteter, og du har alt inden for rækkevidde, når du ønsker at forsyne dig med lokale delikatesser eller opleve det lokale liv.

Dette fritidshus er en sjælden mulighed for at erhverve sig en bolig i et område, hvor livskvalitet og afslapning går hånd i hånd. Det er en investering i din og din families trivsel og et sted, hvor mange fremtidige minder kan skabes. Lad Sandkrogen 14 blive dit næste kapitel i livet, hvor du kan skabe en base for afkobling og nydelse.

Tag det første skridt mod dit nye fristed - kontakt os for en fremvisning, og mærk selv atmosfæren i dette charmerende fritidshus.

### 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: Mette Pedersen

Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

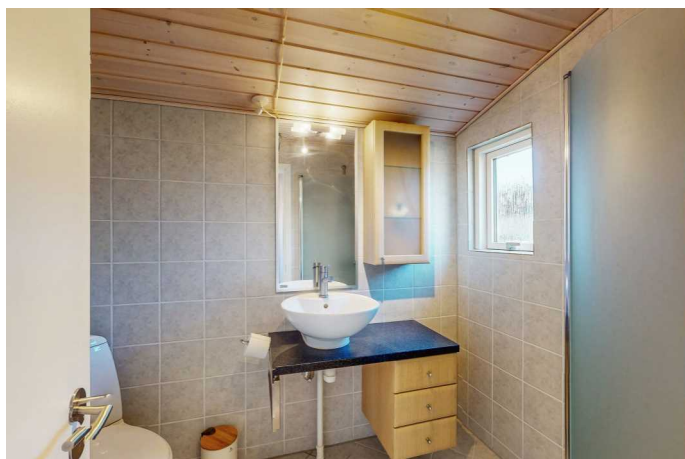
Dato: 16.05.2024



Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000

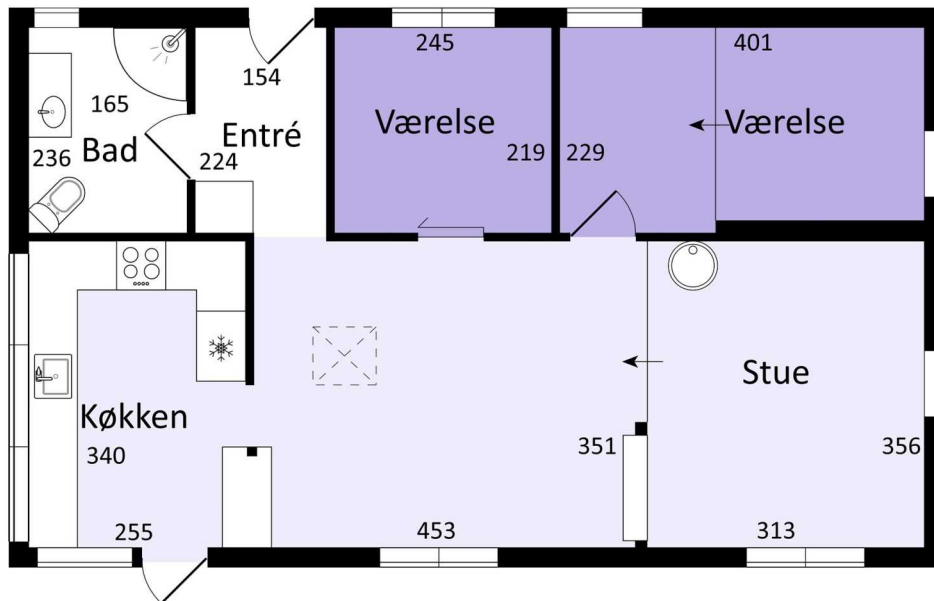
Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024



Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Skive  
Matr.nr.: 17 bx Bøstrup By, Ørslevkloster  
BFE-nr.: 7012772  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1965

**Arealer**

Grundareal udgør: 436 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 70 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 6 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 6 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 831.000 kr.  
Grundværdi: 237.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 664.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 189.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Virksund Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Lokalplan:**

Plan - Virksund-området

**Kommuneplaner:**

Plan - Kommuneplan 2024 - 2036  
Plan - Offentlige formål - Virksund, nord  
Plan - Sommerhusområde  
Plan - Planstrategi 2015  
Plan - Planstrategi 2019-2031  
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2022

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.02.1951 lbnr. 976094-71 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 71\_P\_349

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Tilbehør:

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

TV udbyder: Ukendt  
Internet udbyder: Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med: Ulovlig el.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.390  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.295.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.199  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 9.650     |
| Husforsikring         | kr. | 2.753  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 6.500     |
| Renovation            | kr. | 1.860  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.311.150 |
| Grundejerforening     | kr. | 500    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Skorstensfejning      | kr. | 576    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 29     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 11.307 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.578 md./ 90.939 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.009 md./ 72.112 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: 13.05.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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>

Adresse: Sandkrogen 14, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0003-9817  
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 16.05.2024

**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 | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

**Forsikringsforhold:**

**Pluskunde**

Ved udstedelsen af denne police er der ydet rabat, idet forsikringstageren opfyldte betingelserne for at opnå denne i henhold til de gældende regler efter Alm. Brand Forsikrings Pluskunde-koncept. Rabatten vil bortfalde ved fornyelse, såfremt forsikringstageren ikke på fornyelsestidspunktet fortsat opfylder betingelserne. Betingelserne for Pluskunde-konceptet er oplyst forsikringstageren ved tegning af denne forsikring, og de kan altid findes på <http://www.almbrand.dk/pluskunde>. Betingelserne kan ændres fremadrettet og forsikringstageren modtager oplysning om, hvis der sker ændringer, ligesom dette fremgår på ovenstående hjemmeside.