



REAL

Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	92
Kontantpris	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.062		
Byggeår/ombygget	1903/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **481-4889**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

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: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Udsigt i særklasse – mod både Venø Bugt og Nissum Bredning. Nu udbydes en helt særlig og indflytningsklar penthouselejlighed, som ligger i 1. række til stranden i et naturskønt område, hvor I er omgivet af ro og landskab, men stadig tæt på by og hverdagens nødvendigheder. Fra lejlighedens østvendte altan er der uhindret udsigt over bugten, og samtidig har I kort afstand til både hyggelig, lokalt fiskeleje, en nærliggende golfbane i Humlum og gode surf muligheder.

Lejligheden er placeret øverst i en charmerende ejendom fra 1903 og rummer hele 92 veludnyttede kvadratmeter. Lejligheden har et tinglyst areal på 136 m², heraf 18 m² garage med el-port og 15 m² praktisk udhus/anneks. Her får I en bolig med karakter, atmosfære og høj komfort – blandt andet takket være de fritstående bjælker, de smukke trægulve og det generøse lysindfald fra flere ovenlysvinduer. Loft til kip skaber en behagelig rumfornemmelse, og stuen byder på flere hyggelige zoner – hvad enten det er sofahjørnet, hyggebogen under ovenlyset eller det store spisebord, der samler jer. Køkkenet ligger i delvis åben forbindelse med stuen og er indrettet med moderne hvidevarer og god skabsplads. Badeværelset fremstår pænt og velholdt – og selv herfra er der udsigt. Lejligheden rummer desuden to værelser, hvoraf det ene har udgang til fransk altan.

Ejendommen rummer i alt seks ejerlejligheder og er en del af en velfungerende ejerforening. Her er mulighed for helårsbeboelse såvel som fritidsbrug. Der medfølger et udhus samt en rummelig altan med adgang fra stuen – og udsigten herfra er ganske enkelt noget for sig selv. Med så kort afstand til vandet er der desuden gode muligheder for både lystfiskeri og naturoplevelser – og med lidt held kan sælerne i området også fanges i kikkerten fra altanen.

Beliggenheden i Oddesund Syd er både fredelig og praktisk. Vandet ligger få skridt fra hoveddøren, og her er rig mulighed for at bade eller gå ture i det åbne landskab omkring fjorden. Der er blot fem minutters kørsel til nærmeste dagligvarebutik i Humlum, mens busstoppestedet ligger kun 160 meter fra ejendommen. I Humlum finder I også en hyggelig golfbane med naturskøn beliggenhed. Struer nås på omkring ti minutter og byder på et varieret butiksliv, restauranter, kulturtilbud, skole og

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: Anders Bjerregaard

Adresse: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026



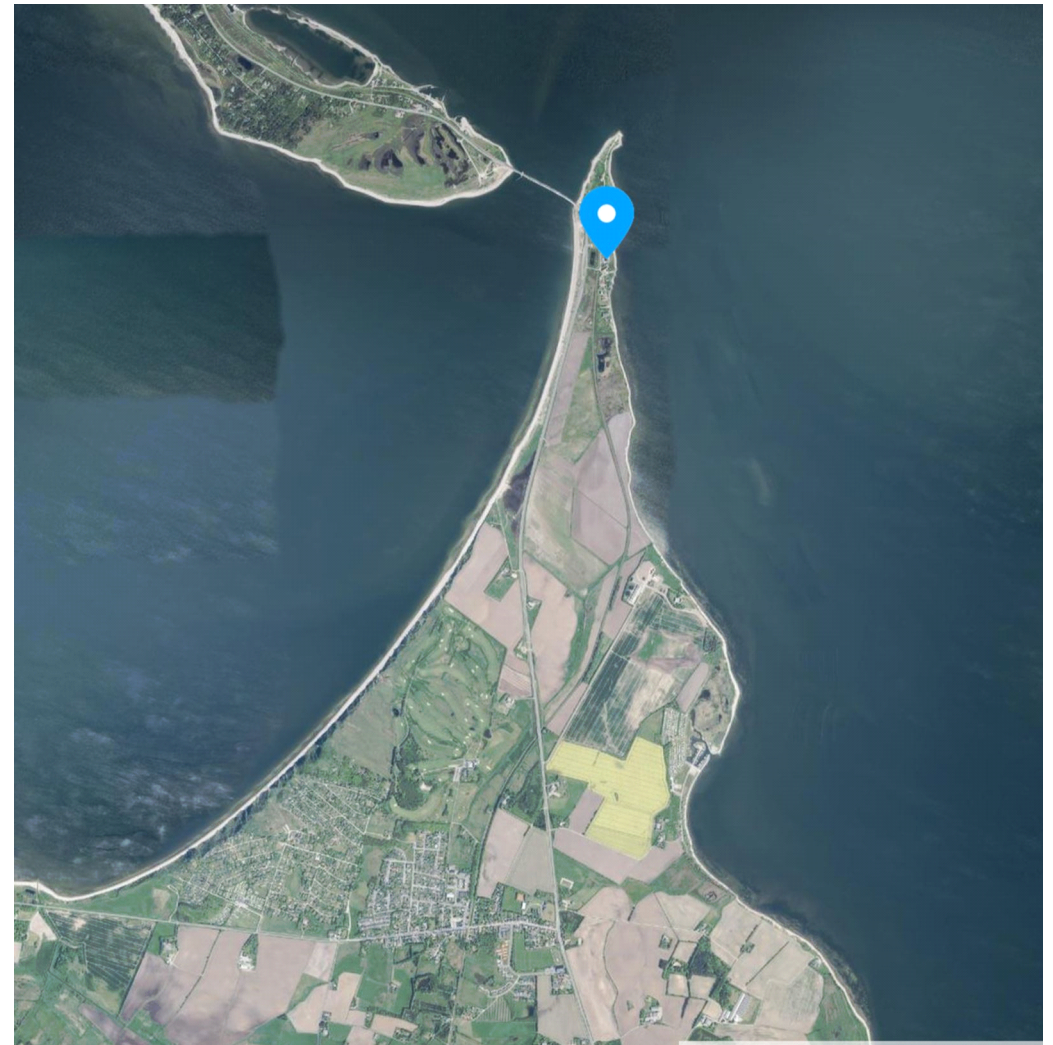
Adresse: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Struer
Matr.nr.:	3 æ Vejbjerggård Hgd., Humlum
BFE-nr.:	337962
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1903/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	916.000 kr.
Grundværdi:	219.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	987.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	305.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	136 m ²
- heraf boligareal:	103 m ²
- heraf areal til andet:	33 m ²
BBR-boligareal:	92 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	33 m ²
- Garage:	18 m ²
- Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 26.03.1943 lbnr. 3242-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt tidligere havneværker og havn mv Filnavn: 61_AD_480
Tinglyst d. 22.10.1943 lbnr. 1673-61 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 61_J_378
Tinglyst d. 04.10.1974 lbnr. 8014-61 Tillægstekst Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 61_X_282
Tinglyst d. 20.09.1993 lbnr. 7152-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 61_X_106
Tinglyst d. 26.09.2003 lbnr. 16209-61 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Færgegården Prioritet forud for al pantegæld Filnavn: 61_C_658

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: **AEG** Køleskab: **Gram** Ovn: **AEG** Emhætte: **AEG** Opvaskemaskine: **AEG**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejerforeningsforhold

Forhøjelse af sikkerhed: kr. 15.000

Korttidsudlejning

Det er besluttet, at korttidsudlejning fremover er tilladt i foreningen. Det betyder, at boligen kan udlejes til eksempelvis Airbnb eller andre ferieophold. Ordningen gælder i første omgang for en prøveperiode på 2 år, hvorefter foreningen vil tage stilling til, om den skal forlænges eller ændres.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 80.000 Forbrug: 6.317,00 Liter Fyringsolie

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det angivne forbrug er baseret på alle lejligheder i hele bygningen. Alle lejlighederne i bygningens faktisk forbrug udgjorde i 2024 kr. 64.944,85.

Sælgers faktiske andel af varmeudgiften for år 2024 er oplyst til kr. 9.000,-.

Sælger har ikke haft primær bopæl i lejligheden, og forbruget kan derfor variere.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke C.



Adresse: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.035	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.737	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.290	I alt	kr.	1.002.850
Ejerforening	kr.	12.168	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.	435			
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Ejerudgift i alt 1 år		24.747			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.408 md./ 64.890 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.410 md./ 52.922 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Gl Færgevej 5, 2. th., Oddesund Syd, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 481-4889
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 29.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg