



REAL

Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	176
Kontantpris	1.595.000	Erhverv m2	130
Ejerudgift	1.419	Grund m2	122.409
Byggear/ombygget	1979/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5459**

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: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

Med en beliggenhed i landlige omgivelser mellem Struer og Holstebro finder man denne mulighedsrige ejendom, der tilbyder gode rammer for den, der ønsker at bo i fredelige omgivelser – og samtidig have nem adgang til byerne. Struer nås på ca. 12 minutters kørsel, mens Holstebro kan nås på omkring 15 minutter.

Ejendommen fremstår med et godt grundlag for den køber, der drømmer om at sætte sit eget præg gennem modernisering. Huset er omgivet af tæt beplantning og en skøn natur, der giver en fin afskærmning, og fra stuehuset er der en smuk udsigt over åbne marker, der bidrager til den særlige ro, man kun finder på landet.

Indretningen byder på en rummelig planløsning med blandt andet et bryggers med plads til vaskefaciliteter og en separat entré. Desuden to badeværelser og hele fire værelser – alle i en god størrelse. Køkkenet har plads til spisebordet, og i den rummelige stue er der et dejligt lysindfald samt direkte udgang til haven mod syd.

Ejendommen er under udstykning, og udbydes med et areal på ca. 6.000 kvm.

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: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

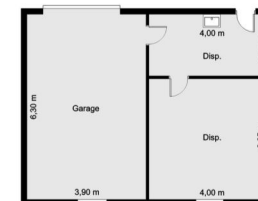
Dato: 23.12.2025



Adresse: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025

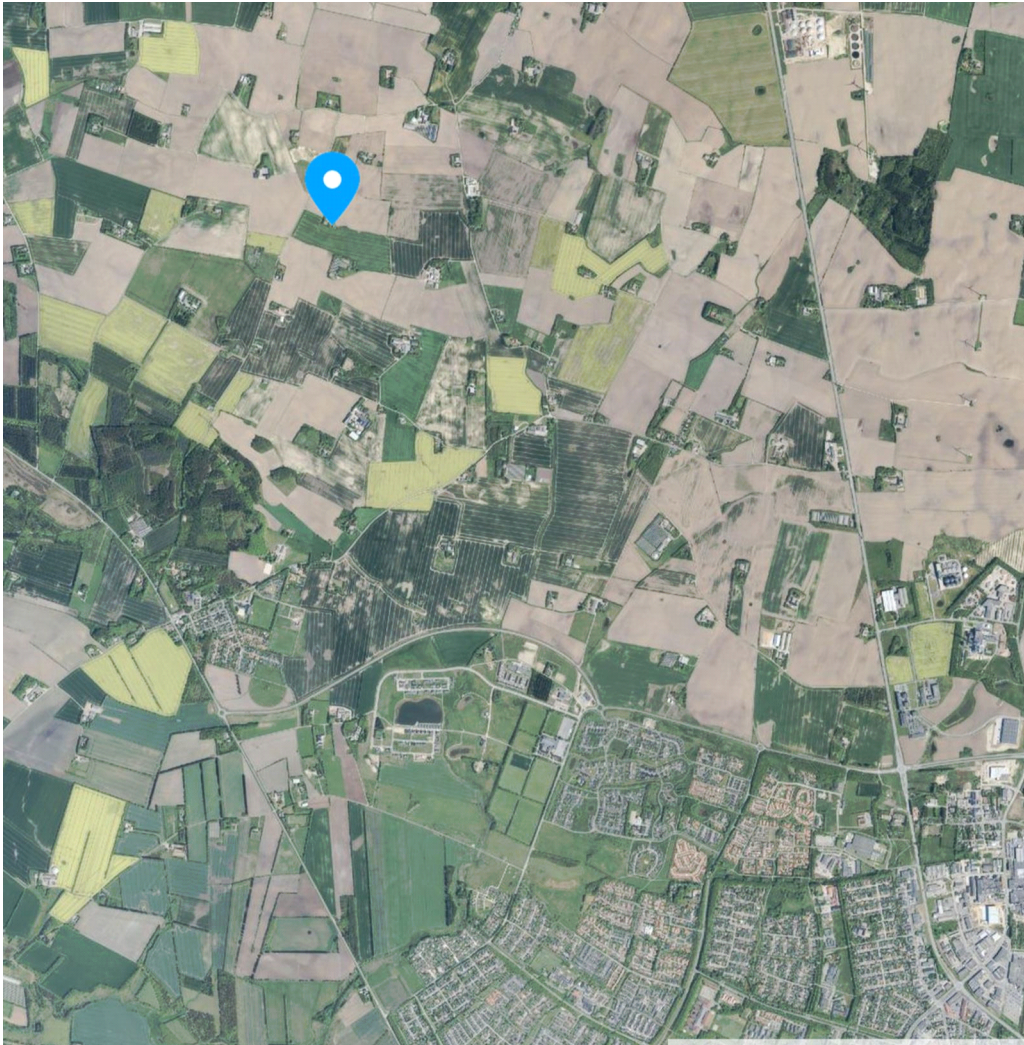


Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025



Adresse: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Struer
Matr.nr.: 5 c Den sydlige Del, Vejrum
BFE-nr.: 1478980
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1979/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 924.000 kr.
Grundværdi: 821.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 739.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 656.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 122.409 m²
Erhvervsareal: 130 m²
Boligareal i alt: 176 m²

Øvrige arealer:
Garage: 58 m²
Udhus: 72 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 18.10.1952 Overenskomst i medfør af lov 214/1949 Vedr. 3F,5H,5I Filnavn: 61_A_298
Tinglyst d. 17.12.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5D, 2U
SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 61_S_694

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samtlige hvidevarer i køkkenet medfølger uden nogen form for garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 2.222,00 Liter Fyringsolie
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 924.000
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 13.000
Den foreløbige grundværdi produktionsjord kr. 799.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er for indeværende år.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsnejendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.770	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.914	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	3.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.360	I alt	kr.	1.613.450
Skorstensfejning	kr.	423	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	151			

Ejerudgift i alt 1 år

17.027

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.649 md./ 103.783 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.924 md./ 83.087 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: 18.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Sir Lyngbjergvej 8, Vejrum, 7600 Struer
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5459
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 23.12.2025

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:

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

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt.

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