

REAL



Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	86
Kontantpris	1.345.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.068	Grund m2	1.236
Byggeår/ombygget	1977/1996		

Sagsnr. **481-5277**

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: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om et skønt og moderne sommerhus tæt på både natur, strand og faciliteter – og som samtidig er en god investering? Så er Snødervej 60 et oplagt valg.

Fritidshuset har en attraktiv placering blot ca. 200 meter fra Limfjorden og byder på skøn udsigt over vandet fra både hus og grund. Her kan I nyde roen og udsigten i det varme vildmarksbad – eller tage en afslappende stund i husets indendørs badeværelse med både bruseniche og badekar.

Huset er oprindeligt opført i 1977, men gennemgik i 2022 en gennemgribende renovering, så det i dag fremstår lyst, moderne og indflytningsklart. I får i alt 86 m², heraf 74 m² i hovedhuset og 12 m² i det charmerende og velbyggede anneks – perfekt til gæster eller teenagere.

Indretningen er praktisk med entré og fordelingsgang til to hyggelige soveværelser og badeværelse. Det store opholdsrum, hvor stue og køkken/alrum går i ét, er husets naturlige samlingspunkt. Her strømmer lyset ind fra flere sider, og brændeovnen fuldender hyggen på kølige aftener. Derudover er der to disponible rum med adgang udefra, som giver ekstra fleksibilitet.

Udenfor er der masser af plads til at nyde ferien i fulde drag. Den sydvestvendte terrasse er delvist overdækket og har direkte udgang fra stuen – perfekt til lange sommeraftener. På nordsiden af huset finder I endnu en rummelig terrasse. Haven er enkel og velplejet, og den store grund inviterer til leg, afslapning og udeliv.

Sommerhuset udlejes gennem Dancenter og har allerede vist sig som en solid overskudsforretning for nuværende ejer. Det er med andre ord ikke kun en base for feriehygge, men også en veldrevet investering med en etableret lejeindtægt.

I nærområdet er der cykelsti til både Vinderup og Struer, og Handbjerg Marina ligger i gå- eller cykelafstand. Marinaen summer af liv om sommeren med café, restaurant, vandaktiviteter og events – alt sammen med den smukke Limfjordsudsigt som kulisse.

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: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025

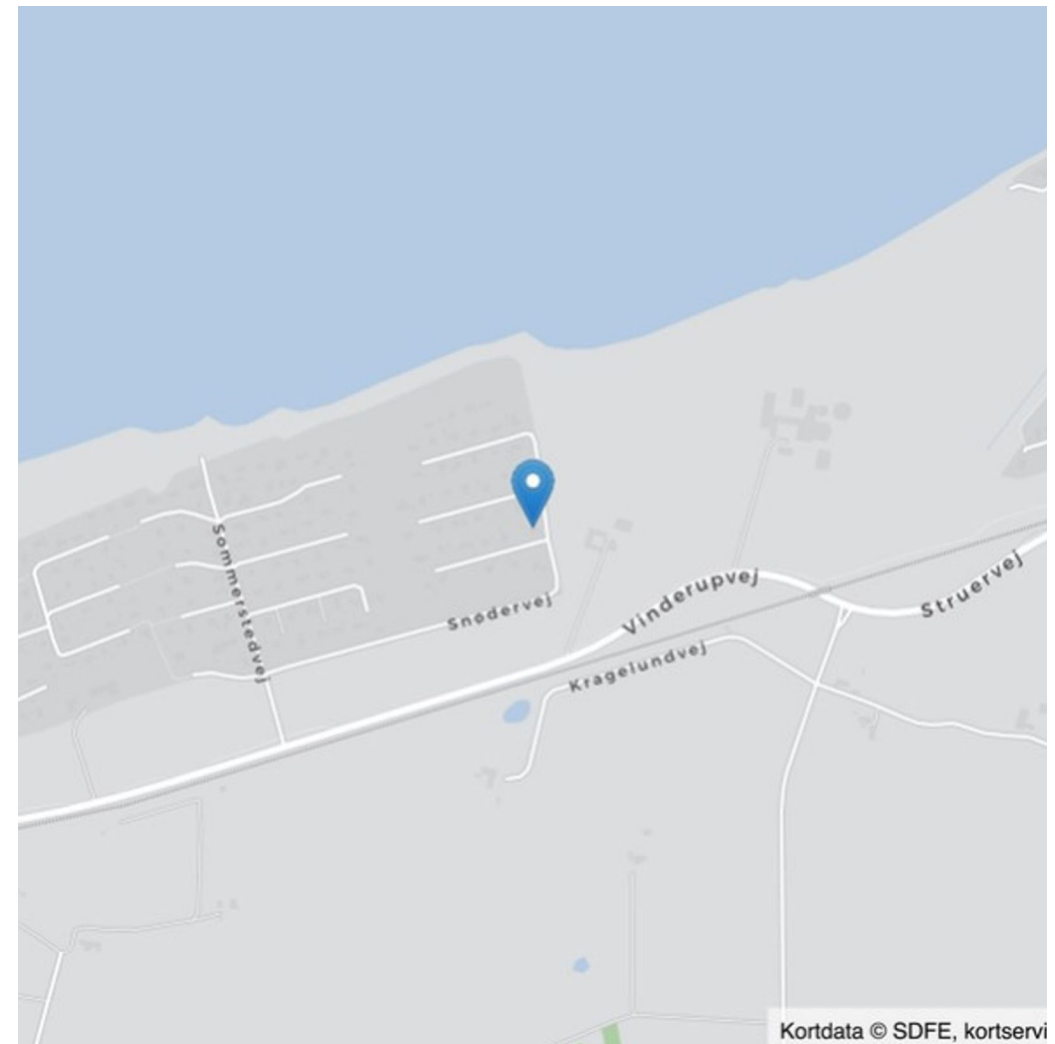




Adresse: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025



Adresse: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Struer
Matr.nr.:	3 am Den nordlige Del, Hjerm
BFE-nr.:	4492767
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1977/1996

Arealer

Grundareal udgør:	1.236 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Carport	27 m ²
- heraf Anneks	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1905 lbnr. 901873-61 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 30.03.1973 lbnr. 2221-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv.
Nr. 3 lyst d. 07.06.1982 lbnr. 5077-61 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv KORREKT AKT 61_F_375 Filnavn: 61_B_607
Nr. 4 lyst d. 25.01.2001 lbnr. 1894-61 Tillægstekst Lokalplan nr 254.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	871.000 kr.
Grundværdi:	245.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	696.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	196.000 kr.

Tilbehør:

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

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: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Ejendommens seneste årsforbrug har ligget på ca. 12.000 kr.

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.554	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	3.038	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	2.172	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	2.435			
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.360.950
Skorstensfejning	kr.	588			
Rottebekæmpelse	kr.	33			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

12.819

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/nettoydelelse 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.390 md./ 88.675 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.894 md./ 70.726 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: 13.09.2025
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: Snødervej 60, Hjerm, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 481-5277
Ejerudgift/md.: kr. 1.068

Dato: 14.09.2025

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:

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.: Ja

Navn: Livbjerggård Strands Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse og tinglysning af skøde samt refusionsopgørelse.

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