Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Salgsopstilling

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

Beskrivelse:

Opdag muligheden for at skabe jeres eget fristed i det naturskønne V Hærup, hvor denne velholdte ejendom på Bjergfyrvej 28 nu kan blive jeres. Huset, der strækker sig over 84 veludnyttede kvadratmeter, er indrettet med tanke på både funktionalitet og æstetik. Med tre indbydende værelser i stueetagen og et rummeligt opholdsrum på første sal med to sovepladser, er der plads til hele familien og til gæster.

Stuen, med sin åbne forbindelse til kip, skaber en luftig og indbydende atmosfære, hvor lyset flommer ind og livet kan udfolde sig. Huset er helårsisoleret, hvilket sikrer en behagelig bolig året rundt, og med den nyligt installeret luft til luft varmepumpe, er energieffektiviteten i top.

Udendørs er ejendommen lige så imponerende. De 2500 kvadratmeter jord tilbyder en stor have, hvor naturens skønhed kan nydes i fulde drag. Her er plads til leg, afslapning og havedyrkning. Ejendommen har for nylig fået en kærlig hånd med nymalet facade og repareret tag, så det nye fristed står klar til at byde jer velkommen.

Beliggenheden er ideel for naturelskere og vandhunde. En kort gåtur fører jer til strandens bløde sand, og Hostrup bådehavn, med tilhørende restaurant, er tæt på, hvilket inviterer til hyggelige udflugter og maritime oplevelser. Dagligdagens gøremål er også lette at håndtere med en kort køretur til nærmeste butik.

Bjergfyrvej 28 er en bolig, der tilbyder det bedste fra to verdener: Fred og ro i naturskønne omgivelser samt praktisk nærhed til hverdagens nødvendigheder. En ejendom, der venter på at blive rammen om jeres næste kapitel.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1a

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1b

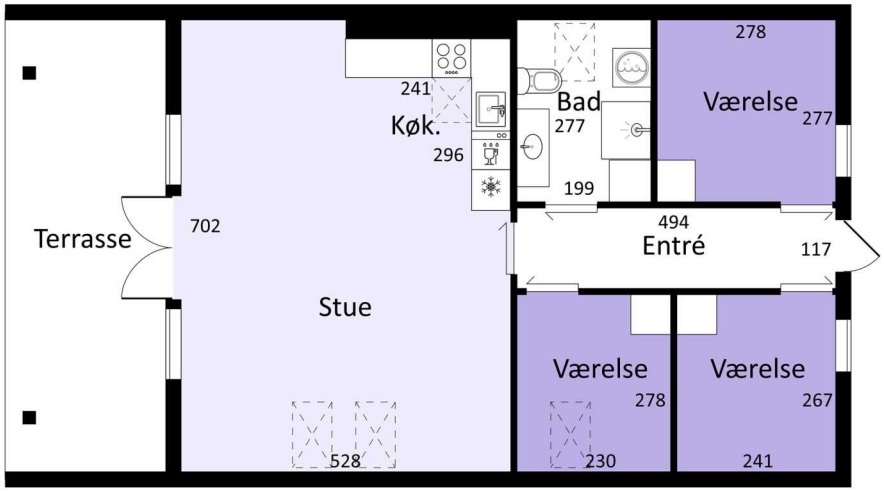
Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1c

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	2 da V. Hærup, Lihme
BFE-nr.:	4075635
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	835.000 kr.
Grundværdi:	262.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	668.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	209.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.500 m²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	84 m²
- heraf Overdækket areal	20 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	0 m²
Boligareal i alt:	84 m²
Andre bygninger:	16 m²
- heraf Udhus	16 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan 2024 - 2036 (forslag)
Sommerhusområde
Sommerhusområde (forslag)

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 20.08.1964 lbnr. 964942-71 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 71_C_261
Nr. 2 lyst d. 11.04.1972 lbnr. 964943-71 Tillægstekst Dok om sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 71_C_104
Nr. 3 lyst d. 10.05.2004 lbnr. 9622-71 Tillægstekst Dok. om kystbeskyttelse. Anmærkning byrder og hæftelser Filnavn: 71_H_664
Nr. 4 lyst d. 05.04.2013 lbnr. 1004461481 Filnavn: 2fe7b43c-0e5d-4030-b6af-1b23c35fbccf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Atlas
Køleskab: Bosch
Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: Zanussi

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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.

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 salgsopstilling, 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407
Grundskyld	kr.	2.431
Skorstensfejning	kr.	576
Rottebekæmpelse	kr.	38
Grundejerforening	kr.	500
Fritidshusforsikring	kr.	2.503
Renovation	kr.	2.175
Strand-Kystsikringslag	kr.	500
Ejerudgift i alt 1 år		12.130

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	865.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
I alt	kr.	878.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.100 md./ 61.199 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.044 md./ 48.526 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: 14.06.2024
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Bjergfyrvej 28, V Hærup, 7860 Spøttrup
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: MP-0013-3381
Ejerudgift/md.: kr. 1.011

Dato: 14.06.2024

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE