

Salgsopstilling

Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Toftevej 26, hvor dette indbydende fritidshus byder på en unik kombination af moderne bekvemmeligheder og en beliggenhed, der inviterer til afslapning og naturoplevelser. Med en bolig størrelse på 91 kvadratmeter og en rummelig grund på hele 2503 kvadratmeter, er der her tale om en ejendom, der både indvendigt og udvendigt tilbyder plads til livsnydelse.

Huset fremstår lyst og indbydende med et køkken-alrum, der danner rammen om mange hyggelige stunder. Her kan familie og venner samles om måltiderne med udsigt til den omkringliggende natur. Hele huset er udstyret med klinker og behagelig gulvvarme, hvilket sikrer en komfortabel atmosfære året rundt.

Renoveret i 2008, med undtagelse af soklen, står boligen som en moderne konstruktion, hvor der er kælet for detaljerne og valget af materialer. Dette er et hjem, hvor du kan bruge din tid på at nyde livet frem for at tænke på praktiske gøremål.

Beliggende for enden af en blind vej, er her en sjælden grad af privatliv og ro. Den store grund byder på en ugeneret have, hvor solens stråler kan nydes i fulde drag, og hvor aftenene kan tilbringes under stjernerne uden forstyrrelser fra omverdenen.

Tæt på finder du den berømte Løkken Strand, hvor kun en kort gåtur adskiller dig fra Vesterhavets brusende bølger og de endeløse sandstrande, der indbyder til gåture, badning og afslapning.

Dette fritidshus er en oase for dem, der søger en pause fra hverdagen og værdsætter naturens skønhed. Her kan du skabe rammerne for uforglemmelige minder med dem, du holder af. Lad Toftevej 26 blive dit fristed i hjertet af det nordjyske landskab.

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

Estaldo

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

Estaldo[®]
Digital ejendomsmægler

Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024



Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

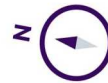
Dato: 31.08.2024



Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	8 dp Lyngby By, Lyngby
BFE-nr.:	3206812
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973/2008

Arealer

Grundareal udgør:	2.503 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	91 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Carport	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Grundejerforening:** JaNavn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej**Lokalplaner:**

For sommerhusområderne i Løkken - Vrå

Kommuneplaner:Hjørring Kommuneplan 2021
Sommerhusområde mellem Kystvejen og Lyngbyvej, Nr. Lyngby**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.071.000 kr.
Grundværdi:	284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	856.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	227.200 kr.

Tilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5Da 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: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

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.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen

Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
 Kontantpris: kr. 1.798.000

 Sagsnr.: MP-0020-8534
 Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	3.749	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	3.970	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	3.469	I alt	kr.	1.817.150
Skorstensfejning	kr.	1.116			
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	48			
Grundejerforening, 2023	kr.	800			
			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		17.521			

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/nettoydelser 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.374 md./ 124.483 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.153 md./ 97.830 år v/27,40%
 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: 31.08.2024
 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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Toftevej 26, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-8534
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 31.08.2024

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

Tilbehør:

Opvaskemaskine - Bosch
Ovn - Siemens
Køle/fryseskab - Bosch
Mikroovn - Melissa
Emhætte - Gorenje
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Bosch
Kogeplade - Ukendt

TV udbyder:

Internet udbyder: