

## Salgsopstilling

Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Hvad siger I til at bruge fridagene i naturskønne omgivelser med tid til ro, wellness og et spil golf i favoritselskabet på landets bedste golfbane, når end det passer jer? I det attraktive Lübker Golf Resort venter jer en herlighed af et lækkert sommerhus, hvor alt dette netop kan blive jeres. Hjertelig velkommen!

Det indbydende fritidshus midt i resortet tager imod jer i indflytningsklare rammer, der kun har haft én ejer og aldrig har været lejet ud. En fordelingsentré giver jer adgang til 2 lækre soveværelser med indbyggede skabe og plads til dobbeltseng. I stueplan venter jer ydermere et stort lækkert badeværelse med brus og gode opbevaringsmuligheder, og på den anden side af entréen er et bryggers med ekstra opbevaring og plads til at klare fridagenes vasketøj.

Trappen i entréen fører jer op på 1. sal, hvor et fantastisk køkken-alrum i forbindelse med stue tager imod jer. Det forryllende lysindfald indtager rummet og bidrager til en herlig rumfornemmelse, hvad end I samles i sofaen foran brændeovnen en efterårsdag eller om madlavningen i det lækre lyse Boform-køkken. Sommerens måltider og solbadning kan nydes på den store omkringliggende altan - det kalder helt sikkert på en flaske kold rosé og godt selskab!

De luksuriøse rammer, som Lübker Golf Resort sætter, kalder på afslapning, ro og nærvær på feriedagene. Her får I adgang til alverdens lækre spa- og wellnessfaciliteter med alt fra behandlinger til subtropiske bade og fitness. Ej at forglemme den himmelske mad, der serveres på resortets restaurant og café - og et perfekt sted at passe golfspillet på Danmarks bedste golfbane i 2022 i smukke, naturomgivelser. Hertil har I hele Djurslands smukke natur kort fra hoveddøren, og I er tæt på Djurs Sommerland, hvor store som små kan fornøjes i sommersæsonen.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

### 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.

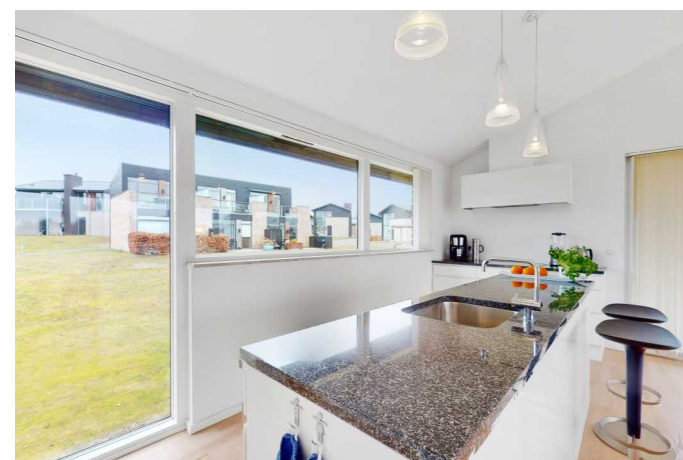
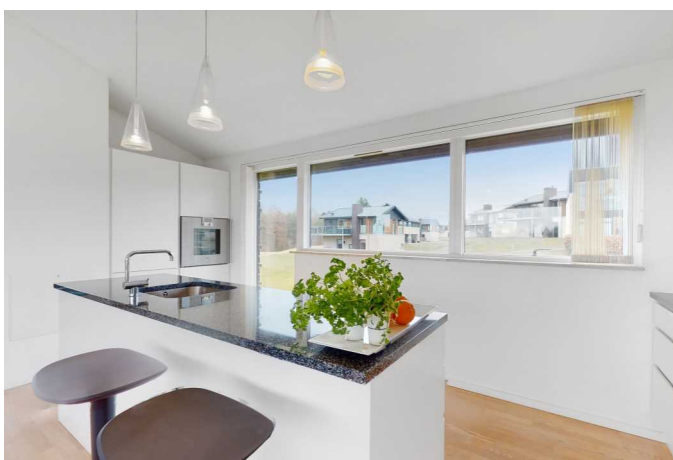
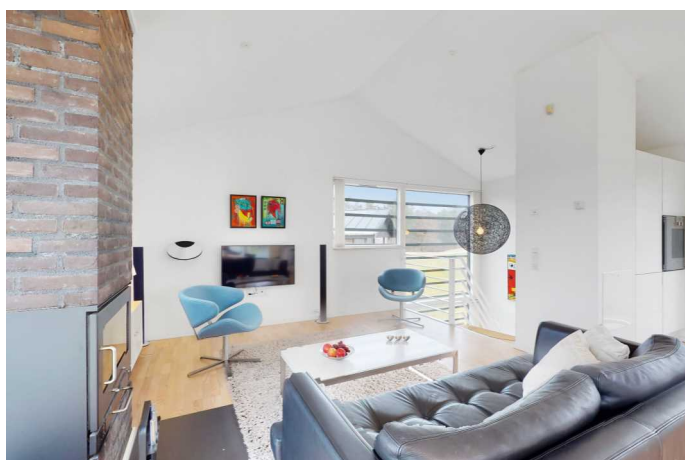
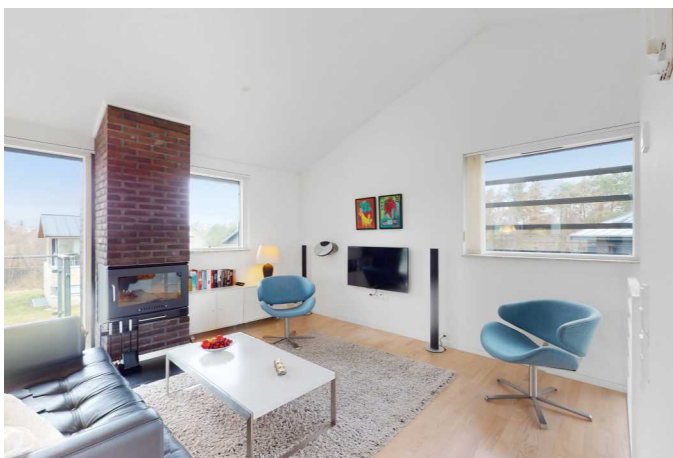
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

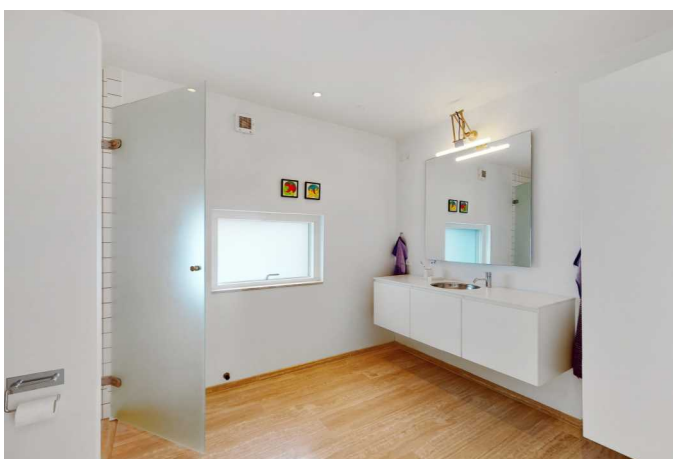
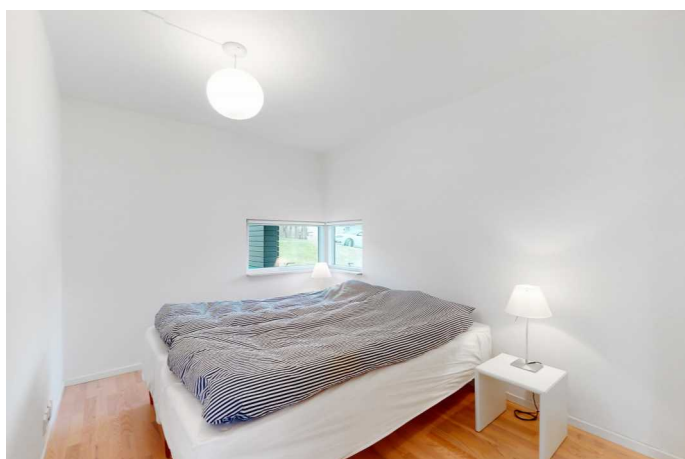
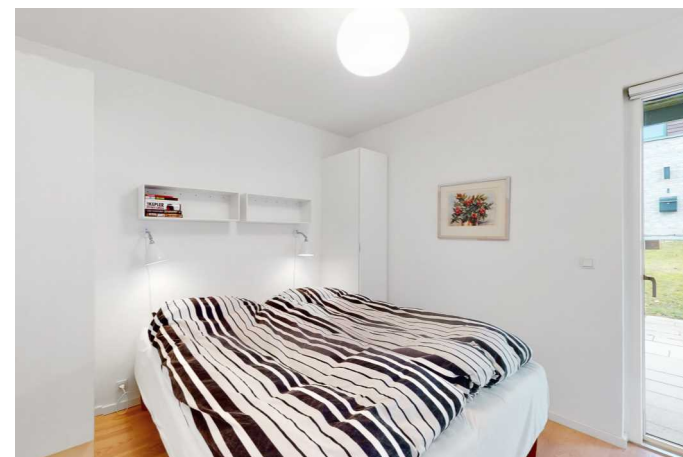
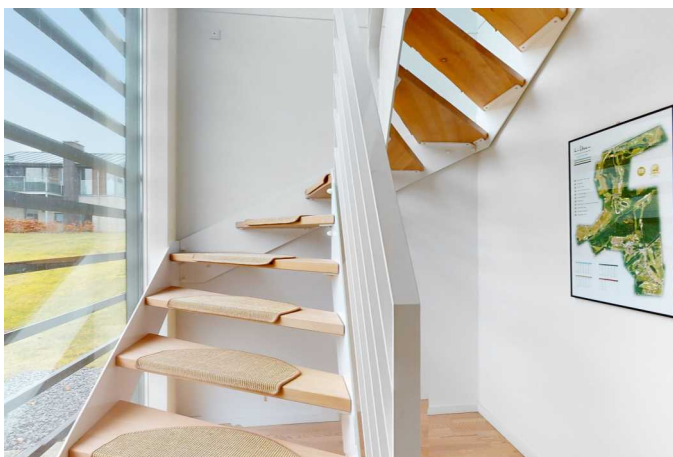
Dato: 14.06.2024



Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000

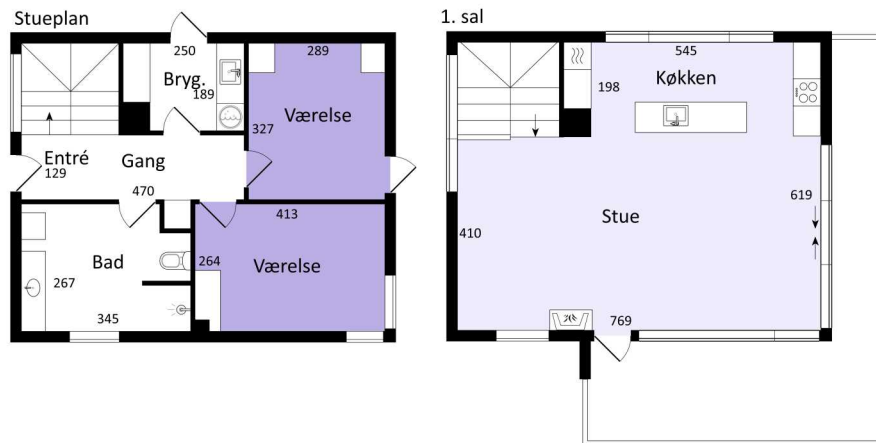
Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024



Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                                    |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                     |
| Kommune:            | Syddjurs                                      |
| Matr.nr.:           | 1 cr Mogenstrup By, Nimtofte                  |
| BFE-nr.:            | 10164066                                      |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                    |
| Vej:                |                                               |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 2008                                          |

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 1.640.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 397.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.312.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 317.600 kr.   |

### Arealer

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 105 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbog            |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 56 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 110 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen af 2019 - Lübker Golf Resort

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.07.2005 lbnr. 25041-66 Tillægstekst Lokalplan nr 90. Vedr. 1A, Filnavn: 66\_B-I\_490

Nr. 2 lyst d. 06.02.2007 lbnr. 3281-66 Tillægstekst Brugsret til oplevelsescenter Lübker Square Filnavn: 66\_AC-I\_468

Nr. 3 lyst d. 08.04.2008 lbnr. 7935-66 Tillægstekst Dok om byggeret mv. Filnavn: 66\_AC-I\_613

Nr. 4 lyst d. 08.04.2008 lbnr. 7936-66 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Lübker Village Nord Till. lyst pantstiftende Filnavn: 66\_AC-I\_613

Nr. 5 lyst d. 28.04.2008 lbnr. 9464-66 Tillægstekst Dok vedr. aftale om brugsret til oplevelses- centret Lübker Square K/S Filnavn: 66\_AC-I\_613

Kommuneplan Syddjurs 2020

Lokalplan: Område til ferie- og fritidsformål (Lübker Golf Resort), Nimtofte

Der er to grundejerforeninger - Man skal som køber enten være medlem af:

Grundejerforeningen af 2019 - Lübker Golf Resort eller Grundejerforeningen Lübker Residents Club

Sælger er pt. medlem af Grundejerforeningen af 2019 - Lübker Golf Resort som er dene alle oplysninger er oplyst vedr.

## Tilbehør:

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

Emhætte, Gaggenau Ovn, Gaggenau Komfur, Siemens Køle/frys, Siemens Mikroovn, Siemens Opvaskemaskine, Bosch Kombi Vaske/tørretumbler

TV udbyder: Fibia

Internet udbyder: Fibia

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: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.691  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.345.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.510  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 9.950     |
| Husforsikring          | kr. | 2.253  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 6.500     |
| Skorstensfejning       | kr. | 566    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.361.450 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 138    | 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. |     |           |
| Grundejerforening      | kr. | 4.600  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Jordstyringsgebyr      | kr. | 17     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Flexcontrol            | kr. | 1.332  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Fibia                  | kr. | 2.028  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Brugsret Lübker Square | kr. | 23.782 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år  |     | 45.918 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.880 md./ 94.556 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.225 md./ 74.702 år v/26,90%  
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>

Adresse: Lübker Allé 89, 8581 Nimtofte  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: SU-0013-5071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |