

## Salgsopstilling

Adresse: Hyttevej 73, Skalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Opdag det idylliske sommerhusliv i dette velholdte og indbydende sommerhus på Hyttevej 73, beliggende i det naturskønne Skalstrup. Med en grund på 1001 m<sup>2</sup> og en bolig på 58 m<sup>2</sup> er der her tale om et perfekt tilflugtssted for familien, der ønsker at nyde livet i rolige omgivelser.

Dette sommerhus byder på en praktisk indretning med en indbydende lille forgang, der leder ind til husets hjerte. Her finder du et soveværelse med god skabsplads, der sikrer orden og overskuelighed. Det pænt dimensionerede badeværelse komplementerer boligens funktionelle design.

Yderligere et værelse med to sengepladser og tilhørende opbevaringsmuligheder gør dette sommerhus ideelt til gæster eller børn. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og en smart kogeø, der sikrer et socialt rum, hvor madlavning og samvær kan forenes. Stuen er hjertet i hjemmet med direkte adgang til både en overdækket og en åben terrasse, hvor mange solrige timer kan nydes.

Haven rummer et nyopført skur i vedligeholdelsesfrie materialer, der tilbyder fleksible anvendelsesmuligheder, mens en charmerende istandsat bjælkehytte foran huset tilføjer ekstra karakter og charme til ejendommen.

Naturelskere vil værdsætte den korte afstand til fjorden, hvor man kan opleve et rigt fugleliv og den beroligende atmosfære ved vandet. Dette sommerhus er en sand perle for dem, der søger et afbræk fra hverdagens travlhed og ønsker at skabe varige minder i naturskønne omgivelser.

Hyttevej 73 er et sommerhus, der venter på at blive jeres nye fristed, hvor tiden står stille, og hvor I kan genfinde glæden ved de enkle ting i livet. Velkommen til et hjem, hvor fred og ro er i højsædet, og hvor naturen er din nærmeste nabo.

### 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: Kirstine Norre Toulæv



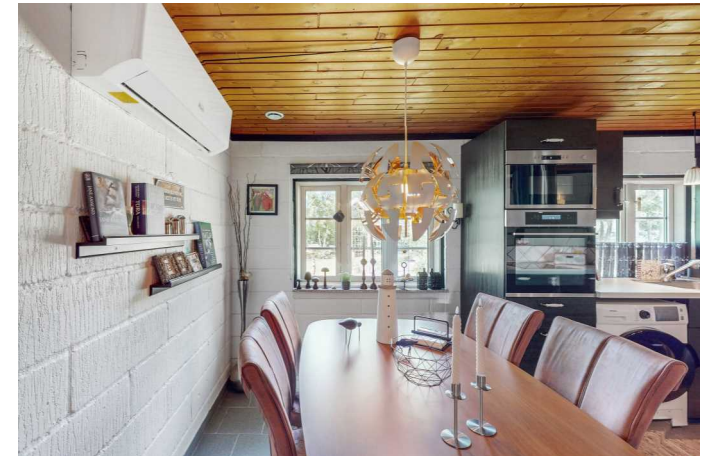
# Estaldo

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

Adresse: Hyttevej 73, Skalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

Dato: 31.08.2024





Adresse: Hyttevej 73, Skjalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

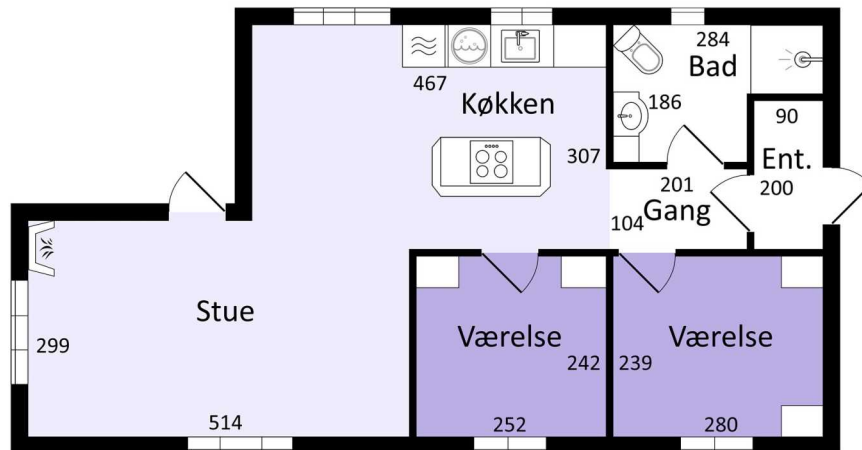
Dato: 31.08.2024



Adresse: Hyttevej 73, Skalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hyttevej 73, Skalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Lemvig
Matr.nr.:	2 cb Skalstrup By, Nees
BFE-nr.:	5014969
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1981

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	475.000 kr.
Grundværdi:	133.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	380.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	106.400 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	1.001 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	58 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	58 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	21 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	9 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	12 m <sup>2</sup>

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:**

Sommerhusområde ved Harpøt Bæk, lemving

**Kommuneplaner:**

Lemvig Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanramme - Lemvig Kommuneplan 2021-2033

**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 26.06.1979 lbnr. 8079-62 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger  
mv Filnavn: 62\_F\_63Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Tilbehør:**

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

Vaskemaskine Wasco .

Køleskab

Induktions kogeplade

Indbygget ovn og mikrobølgeovn fra Ikea.

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: Hyttevej 73, Skalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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.

**Brændeovne:**

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 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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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

Adresse: Hyttevej 73, Skjalstrup, 7570 Vemb  
 Kontantpris: kr. 695.000

 Sagsnr.: MP-0020-9956  
 Ejerudgift/md.: kr. 885

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	1.938	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.639	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Husforsikring	kr.	3.141	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	2.585	I alt	kr.	707.550
Skorstensfejning	kr.	400			
Rottebekæmpelse	kr.	22			
Grundejerforening	kr.	900			

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

10.625

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.062 md./ 48.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.212 md./ 38.538 år v/26,73%

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/landingsseite>

Adresse: Hyttevej 73, Skalstrup, 7570 Vemb  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: MP-0020-9956  
Ejerudgift/md.: kr. 885

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