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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Salgsopstilling

Adresse: Helten 11, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 198KH-001786
Ejerudgift/md.: kr. 201

Dato: 14.06.2024

Beskrivelse:

Nu skal I gribe fat i papir og blyant og lade drømmene og fantasien få frit spil – på Helten 11 gemmer sig et vidunder af en naturgrund, hvor I kan opføre fritidshuset, man ikke har lyst til at tage hjem fra. Her får I hele 1257 kvadratmeter at udfolde jer på, så pladsen giver jer plads til et drønlækkert sommerhus og måske et anneks, et atelier eller noget helt tredje, som I kan nyde synet af fra hængekøjen.

Området heromkring Hjarbæk Fjord giver den ro og charme, som man ønsker sig i et sommerhusområde. Her er der både plads til at nyde vandets brusen langs strandkanten samt den smukke natur, der er at finde i hele området. Få hundrede meter fra adressen finder I Hjarbæk Fjord Golf Center, hvor fridagene kan bruges på at dyrke golf som både ny og gammel hobby. Skal depoterne fyldes op med alverdens shoppingmuligheder, hyggelige gader og spisesteder eller måske en lille biograftur, finder I både Viborg og Skive indenfor en 30 minutters radius fra jeres fritidshus.

Her får I uden tvivl en perfekt beliggenhed til fritidshuset, der skal huse alle jeres ferieminder og weekend get-aways. Kør en tur rundt i området og oplev herligheden selv!

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: Kim Hougaard

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: Helten 11, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 198KH-001786
Ejerudgift/md.: kr. 201

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: Helten 11, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 198KH-001786
Ejerudgift/md.: kr. 201

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsgrund
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 m Lynderup By, Lynderup
BFE-nr.:	7340523
Parcel nr,:	
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ingen
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	
Grundlag for grundskyld:	165.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.257 m²
- heraf vej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
1. 08.10.1979--24921-69 Lokalplan nr. S-1-3, Vedr 20I, 20N

Offentlige planer m.v.:
Lokalplan: Sommerhusområde i Lynderup
Kommuneplan: Landområde omkring Møldrup Sommerhusområder
Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforening Sildedammen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Helten 11, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 198KH-001786
Ejerudgift/md.: kr. 201

Dato: 14.06.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

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: Helten 11, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 198KH-001786
Ejerudgift/md.: kr. 201

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	1.904
Grundejerforening	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	12
Ejerudgift i alt 1 år		2.416

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	130.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.650
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	2.850
I alt	kr.	135.500

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 801 md./ 9.613 år Netto **ekskl.** ejerudgift 622 md./ 7.459 år v/26,43%
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: Helten 11, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 198KH-001786
Ejerudgift/md.: kr. 201

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
Ingen													

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE