

# Salgsopstilling



## MÆGLERFIRMA ASGER LARSEN

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør  
98 67 81 32 • mail@maegleren.dk • www.maegleren.dk  
CVR nr.: 88297857

Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019



### Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus på lejet grund i Lendrup. Fredeligt beliggende for enden af en lukket stikvej med blot 100 meter til børnevenlig badestrand.

Sommerhuset er indrettet med to gode værelser, hvor der fra det ene er udgang til en dejlig sydvendt terrasse. Dertil kommer en hyggelig stue i åben forbindelse med et funktionelt køkken og en praktisk spiseplads. Derudover er der en stue med adgang til et fint badeværelse og udgang til endnu en skøn terrasse.

Foruden de to skønne terrasser venter også en dejlig, nem have med plads til diverse aktiviteter.

Lendrup er et lille hyggeligt og stemningsfyldt sommerhusområde, der består af sommerhuse på egne grunde og sommerhuse på lejede grunde i "klyngen" helt ned til vandet. Lendrup er en perle ved Limfjorden og er yderst børnevenlig!

I Lendrup er der en købmand, der har åbent i sommerhalvåret, tennisbane og dejlig børnevenlig badestrand. Gode muligheder for lystfiskeri fra kysten. Skøn natur omkring Frederik den 7.'s Kanal, der forbinder Lendrup med havnebyen Løgstør. Kort afstand til Rønbjerg Feriecenter, hvor der er badeland, wellness mv. Gode golfbaner i Løgstør, Rønbjerg og Gatten.

Kontakt os for en fremvisning af sommerhuset.

### 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.

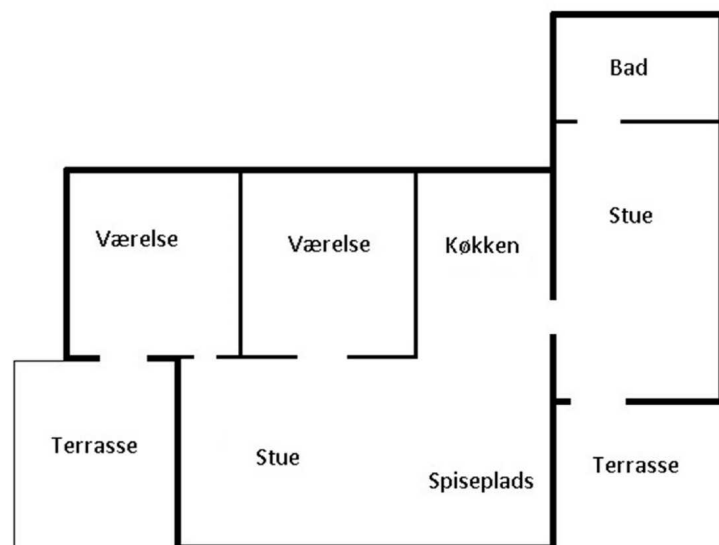
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Asger Larsen

Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019



urbanvej



Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019



Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus på lejet grund  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Ifølge: BBR  
Kommune: Vesthimmerland  
Matr.nr.: 3e Lendrup By, Malle  
BFE-nr.:  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til samletank  
Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation  
Opført/ombygget år: 1961 / 2001

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2016  
Offentlig ejendomsværdi: 340.000  
Heraf grundværdi:  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 147.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 1 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg.bebyg.areal: 51 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 51 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk  
- af dato: 03-03-2017

#### **Grundejerforening**

Sikkerhed til grf.:  
I form af: Ingen  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 107.S.1 Kommuneplan 2009

01.01.0001-905398-74 Tillægstekst. Se grund

### Tilbehør:

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

1 El komfur m/ovn, 1 Køle-/fryseskab

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.

Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ukendt insekt: Ukendt rørskade: Ukendt  
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås

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

Energimærkning: Ej pligt hertil

Andre forhold af væsentlig betydning:

Igangværende kystsikringsprojekt i Lendrup er ved at være færdiggjort. Urbanvej 21 er blevet pålagt et beløb på ca. 13.573 kr. i forbindelse med dette.

Der opkræves et overdragelsesgebyr på 4.000 kr. af Lendrup Strand. Eventuel fornyelse af lejekontrakten koster herefter 4.000 kr.

Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	262,98	Kontantpris: 395.000,00
Husforsikring, anslået:	2.500,00	Tinglysningsafgift af skødet 4.060,00
Ejendomsværdiskat:	1.470,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået 6.000,00
Rottebekæmpelse:	16,26	Omk. til berigtigelse af skøde (ansl.) 6.000,00
Administration:	1.356,63	
Leje af grund 2018/2019:	12.110,83	
Renovation:	1.217,50	
Veje og arealer:	376,64	I alt kr. 411.060,00
Tømning af tank, anslået:	1.000,00	
Vedligeholdelse af dige, anslået:	389,00	
Ejerudgift i alt 1.år:	20.699,84	
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
		Ingen

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 25.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 1.713 md./ 20.561 år. Netto **ex** ejerudgift: 1.458 md./ 17.499 år v/ 28,18%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 28-11-2019. 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: januar-juli **Forbehold:** I nogle tilfælde er det IKKE muligt at opnå standardfinansieringen!

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Nykredit, BRF Kredit

Adresse: Urbanvej 21, Lendrup, 9670 Løgstør  
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 2974  
Ejerudgift/md.: 1.725

Dato: 28-11-2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------