

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hulager 15, Hjarbæk Fjord, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 40000089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.977

Dato: 22.3.2025



### Beskrivelse:

25 meter. Det er afstanden fra det rødmaledede sommerhus til vandet i Hjarbæk Fjord. Det beskedne sommerhus blev opført i 2016 og toner frem med en gennemført charme, der emmer af dansk sommer. I kombination hermed har man den fuldstændigt ugenærede udsigt til fjordens blanke vand og de smukke landskaber til alle sider.

### **Naturskønne omgivelser**

Sommerhuset ligger nede ad en grusvej, og her kommer ikke andre forbi. Man er med andre ord helt ugenæret, omend man ikke er afsondret. Det er naturligvis den fornemme udsigt, der sætter scenen. Ofte vil man se sejlene på vandet, og de kommer ganske tæt på, for sejltrederen er lige foran sommerhuset. Fuglelivet er ligeledes rigt, og på grund af den fordelagtige beliggenhed, kan man se vand mod både øst og vest.

Solnedgangene over fjorden er ganske fantastiske, og det samme er den store naturgrund på hele 3,3 hektar. Langt størstedelen er overladt til naturens egen forvaltning, og med skov, åbne arealer og nem adgang til vandet er forholdene optimale for både mennesker, dyr og planter.

Den storslåede natur, man kan opleve lige uden for døren, står ikke i modsætning til praktiske fornødenheder. I Løgstrup lidt mod syd kan man foretage dagligvareindkøb, og i landsbyen Hjarbæk er der en velfungerende havn. Viborg når man i bil på cirka et kvarter.

(fortsættes på næste side)

### 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: Hans Lilienhoff

---

Adresse: Hulager 15, Hjarbæk Fjord, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 40000089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.977

Dato: 22.3.2025

---

## **Få kvadratmeter, masser af stemning**

Sommerhuset fremstår som nævnt med en rød facade. Træbeklædning står flot med hvide fremhævninger ved vinduer, stern og udhæng. Inden døre er der 41 kvadratmeter bolig, som ikke desto mindre er udnyttet perfekt og uden så meget som det mindste spildplads.

Man træder direkte ind i opholdsrummet, hvor stue og køkken er gjort i åben forbindelse. Loftet er ført til kip, hvilket bidrager til den behagelige atmosfære i rummet, mens det også har gjort plads til, at man har etableret en hems. Lader man den fungere som et værelse, er der tre af slagsen, hvilket tilsvarende giver seks sovepladser. Et mindre badeværelse afrunder indretningen.

Adresse: Hulager 15, Hjarbæk Fjord, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 40000089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.977

Dato: 22.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 8bd Vorde By, Vorde  
BFE-nr.: 100392182  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 2.736.000,00  
Grundværdi: 1.817.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.188.800,00  
Grundlag for grundskyld: 1.453.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Electrolux køle-/fryseskab, emhætte, Candy komfur, ovn, Candy opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

### Arealer\*

Grundareal udgør: 32797 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 611 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 41 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 41 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2017-2029
- Plan - Tillæg 1 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup
- Plan - Tillæg 2 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Hjarbæk
- Plan - Tillæg 3 til Planstrategi 2040 - konvertering af landzonesommerhuse ved Hjarbæk
- Plan - Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er arealer, som er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

### Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 25.06.1932 lbnr. 920966-69 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, brønd mv (TML vedr evt 8B,8BD) Filnavn: 69\_K\_230
- Nr. 2 lyst d. 15.08.1967 lbnr. 5178-69 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ophold på stranden (TML vedr evt 8B,8BD) Filnavn: 69\_F\_613
- Nr. 3 lyst d. 21.01.2002 lbnr. 3001-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 3 c, 3e Filnavn: 69\_P\_545

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejlaug for Hulager

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hulager 15, Hjarbæk Fjord, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 40000089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.977

Dato: 22.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm. Brand Bank

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

##### **Fælles/privat vej:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Hulager 15, Hjarbæk Fjord, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 40000089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.977

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.162,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 16.716,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.348,99	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Vejlaug	kr. 300,00	I alt
Skadedyr	kr. 13,53	
Renovation, anslået	kr. 2.600,00	
Genbrugspladsgebyr	kr. 579,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.720,40	

#### 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: 195.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 21.992 md./ 263.900 år. Netto ekskl. ejerudgift: 17.513 md./ 210.156 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: 22.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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: Hulager 15, Hjarbæk Fjord, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 4000089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.977

Dato: 22.3.2025

---

**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:**