

REAL



Vagtelvej 7, Draget

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	156
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.028	Grund m2	2.653
Byggear	2022		

Sagsnr. **492250194**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025



Beskrivelse:

Dette moderne og energieffektive sommerhus er opført som et helårshus og ligger i et af de mest naturskønne områder tæt på Vesterhavet og Nationalpark Thy. Huset ligger under 200 meter fra Nisum Bredning og ved områdets bedste, børnevenlige badestrand – perfekt til både afslapning og leg for hele familien. Med sin ideelle placering i den smukke vestjyske natur giver huset en sjældnen mulighed for at nyde både stilheden og de fantastiske naturoplevelser, som området tilbyder – samtidig med at du er tæt på både strand og skov.

Huset er bygget med fokus på bæredygtighed og lavenergi og er opført efter de nyeste standarder for lavenergi-huse. Med dobbelt grund får du ikke kun ekstra udendørs plads, men også mulighed for at udnytte området til havearbejde, udbygning eller blot som en privat oase, hvor du kan slappe af og nyde roen. Denne ekstra plads giver stor fleksibilitet til at skabe et personligt fristed.

Huset er opvarmet med en luft-til-vand varmepumpe, som sikrer både effektiv og økonomisk opvarmning, mens det samtidig er et miljøvenligt valg. Den fremragende isolering med 400 mm i vægge og loft samt 600 mm i gulve sikrer, at varmetabet minimeres, og at huset holder en behagelig temperatur hele året rundt. Denne energioptimering gør huset til et ideelt valg for både feriebrug og permanent bolig, da det holder varme om vinteren og er køligt om sommeren uden at belaste energiregningen.

For at sikre et sundt indeklima er huset udstyret med radonspærre og ventilationsanlæg, der hjælper med at skabe et friskt og behageligt indeklima hele året. De tre-lags termovinduer med dæmpet glas giver ikke kun fremragende varmeisolering, men også en væsentlig reduktion af udefrakommende støj, hvilket skaber en fredelig og rolig atmosfære i hjemmet.

Den udvendige beklædning af superwood og tjærepap giver huset et stilfuldt og tidløst udseende, som passer perfekt til de naturskønne omgivelser. Denne holdbare og vedligeholdelsesvenlige løsning sikrer, at huset ser godt ud i mange år fremover, samtidig med at det er godt beskyttet mod vejr og vind.

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: Heine Binder

Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

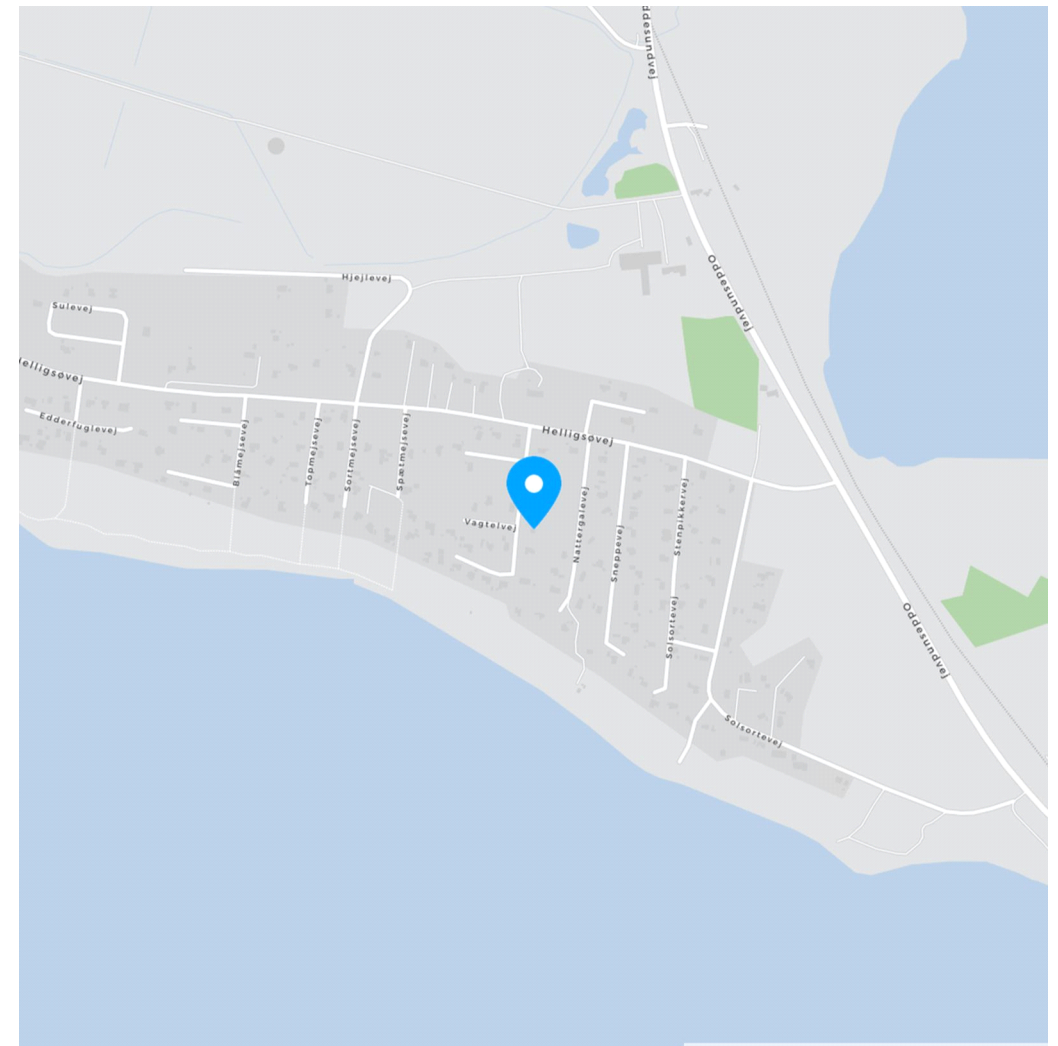


Arbejdsværelse

Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Thisted
Matr.nr.: 5 d Ydby Drag, Ydby m.fl.
BFE-nr.: 3435032
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.069.000 kr.
Grundværdi: 224.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.655.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 2.653 m²
- heraf vej 233 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 161 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Andre bygninger: 72 m²
- heraf Carport 72 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Ydby Drag Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
14.03.1968 - Dok om færdselsret mv
10.03.2008 - Vedtægter for grundejerforening indeholder pligt til medlemskab til samme.

Tilbehør:

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

Emhætte
Kogeplade
Komfur
Indbygningsovn
Køle/frys

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Der er få undtagelser for indbo der ikke medfølger. Info herom kommer ved fremvisning af ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
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 salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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 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.

Efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.



Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025



Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.442	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.014	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	3.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.439	I alt	kr.	2.722.307
Grundejerforening	kr.	4.000			
Rottebekæmpelse	kr.	190			
Ejerudgift i alt 1 år		24.336			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.046 md./ 180.550 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.946 md./ 143.357 år v/26,77%
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: 30.06.2025
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: 1/8 - 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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vagtelvej 7, Draget, 7760 Hurup Thy
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250194
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 30.06.2025

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:

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
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	471.519	471.519	473.567	DKK	2,74	25.388	27,50	2,68			Nej	

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate