

REAL



Fjorddalen 10, Hjarbæk

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	120
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.828	Grund m2	827
Byggear	2023		

Sagsnr. **492250170**

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: Fjorddalen 10, Hjarbæk, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492250170
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et moderne sommerhus, hvor du kan nyde fredelige dage tæt på vandet og naturen? Så er dette nye sommerhus i Hjarbæk, nær Viborg, den perfekte løsning. Med sine 120 m² tilbyder huset både komfort og stil, samtidig med at det ligger i et af de mest eftertragtede sommerhusområder i Jylland.

Boligen:

Sommerhuset er opført med fokus på funktionalitet og lysindfald. De åbne opholdsrum giver en rummelig og luftig fornemmelse, hvor både familie og venner kan samles og nyde tiden sammen. Den store stue og køkken-alrum er ideel til hyggelige middage og afslappende stunder, og de store vinduer giver et fantastisk lysindfald og udsigt til den smukke natur omkring huset.

Fra stuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse, som gør det muligt at nyde de lange sommeraftener, uanset vejret. Terrassen er perfekt til både afslapning, grillmiddage og tid med familien i det fri samt afslapning i det store ude spa.

Sommerhuset rummer 4 dejlige soveværelser, som giver god plads til hele familien eller gæster. Der er også to skønne badeværelser med moderne faciliteter, der giver en god start på dagen. Alt i alt er huset designet med henblik på at skabe et komfortabelt og funktionelt fristed, hvor afslapning og samvær er i højsædet.

Beliggenhed:

Sommerhuset er beliggende tæt på den populære campingplads samt den idylliske Hjarbæk Havn, som tilbyder en skøn badestrand. Her kan du nyde de rolige omgivelser, tage en dukkert i vandet eller tage på en sejltur på Hjarbæk Fjord. Området er perfekt for naturskere og dem, der ønsker at tilbringe tid udendørs. Du har desuden nem adgang til vandreture, cykelture og andre udendørs aktiviteter. Hjarbæk byder også på en hyggelig lokal atmosfære med gode spisemuligheder og butikker, og med kun en kort køretur til Viborg, har du alt, hvad du behøver af indkøbsmuligheder og kulturelle oplevelser lige ved hånden.

En unik mulighed:

Dette nye sommerhus i Hjarbæk er den ideelle bolig for dem, der søger en fredfyldt base til at tilbringe deres fritid. Beliggenheden tæt på både natur og vand, samt de moderne faciliteter, gør det til en perfekt destination for både weekendophold og længere ferieophold.

Tag chancen for at eje et sommerhus i et af de smukkeste områder ved Viborg.

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: Fjorddalen 10, Hjarbæk, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492250170
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

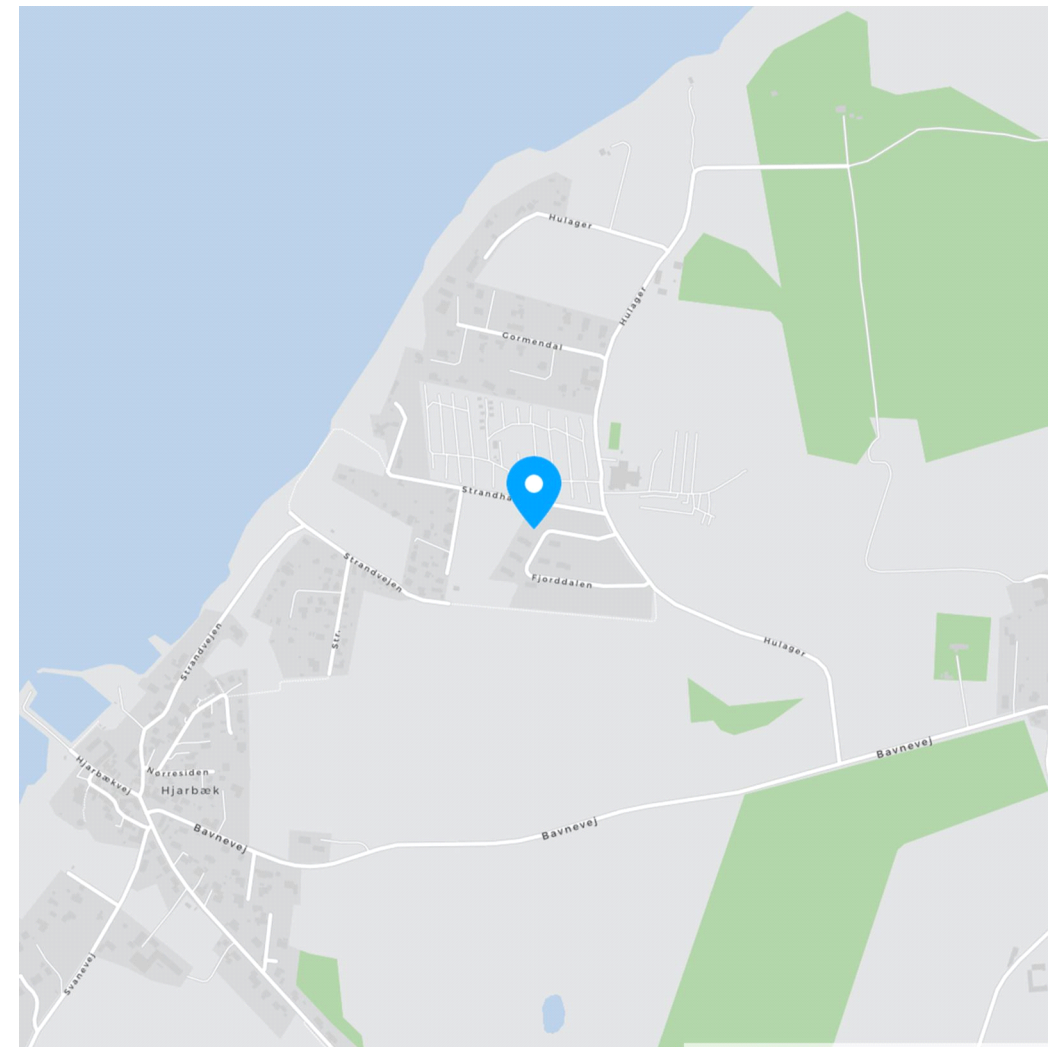
Dato: 08.07.2025



Adresse: Fjorddalen 10, Hjarbæk, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492250170
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 08.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fjorddalen 10, Hjarbæk, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492250170
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	8 bq Vorde By, Vorde
BFE-nr.:	100428259
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.759.000 kr.
Grundværdi:	234.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.407.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	827 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	126 m ²
- heraf Udhus	6 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Se tingbogen, pt ikke tinglyste servitutter.

Lokalplan 450.

Tilbehør:

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

Vaskemaskine
Tørretumbler
Indbygningsovn
Induktionskogeplade
Opvaskemaskine

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.

Version 3.5 E/SO COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendoms­mæglerforening Side 3



Adresse: Fjorddalen 10, Hjarbæk, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492250170
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 08.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.177	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	2.153	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Husforsikring	kr.	5.823	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	6.129	I alt	kr.	2.117.023
Genbrugsgebyr	kr.	571			
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Ejerudgift i alt 1 år		21.936			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.694 md./ 140.328 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.315 md./ 111.777 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: 07.07.2025
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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fjorddalen 10, Hjarbæk, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492250170
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 08.07.2025

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
Ingen													

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