

Salgsopstilling

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om at bosætte jer midt i den smukke danske natur med masser af plads? Så er landejendommen på Hvarrevej 20, lige udenfor Arden, det perfekte sted for jer. Ejendommen byder ikke kun på muligheden for hestehold og selvforsyning, men den er også strategisk placeret, så jeres børn nemt kan cykle til og fra skole ad grus- og markveje.

Ved første øjekast af jeres nye hjem vil I straks bemærke det fantastiske lysindfald fra de store vinduespartier. Hvert rum føles rummeligt og stemningsfyldt med udsigt til den velplejede have. Gulvvarmen i underetagen, undtagen i de to soveværelser, sørger for en behagelig temperatur året rundt.

Med hele 315 kvadratmeter boligareal plus den ekstra plads i laden er der masser af plads til jer. De otte lyse værelser kan indrettes efter jeres ønsker – måske som soveværelse, opholdsstue, kontor, walk-in closet eller gæsteværelse. Det hyggelige køkkenalrum er hjertet i boligen og byder på rigelig skabs- og bordplads. Her kan I lave hverdagens livretter, mens I nyder udsigten og brændeovns knitren. I underetagen finder I et velfungerende badeværelse med bruseniche samt masser af opbevaringsplads. Der er også et toilet ved siden af bryggerset. På første sal er der rig mulighed for at indrette flere værelser, en teenageafdeling og et ekstra badeværelse – ideelt til den store børnefamilie.

Boligen har inden for de sidste 2 år fået nyt tag på boligdelen, mod syd er alle vinduer udskiftet til trelags træ-alu vinduer som passer i stilen, desuden er ydre træværk udskiftet til vedligeholdsfrit hardie-blank.

Ejendommen inkluderer desuden en stor lade, som I kan tilpasse efter jeres egne behov og ønsker. Brug den som garage, til opbevaring eller noget helt tredje – valget er jeres! Når sommeren kommer, kan I nyde solskinstimerne i den velholdte have, måske endda over en hyggelig middag med jeres favoritselskab.

Denne ejendom udstråler noget helt særligt – den er velholdt og klar til indflytning, og samtidig har den den autentiske charme, som man kun finder på ældre landsteder.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024



Stue



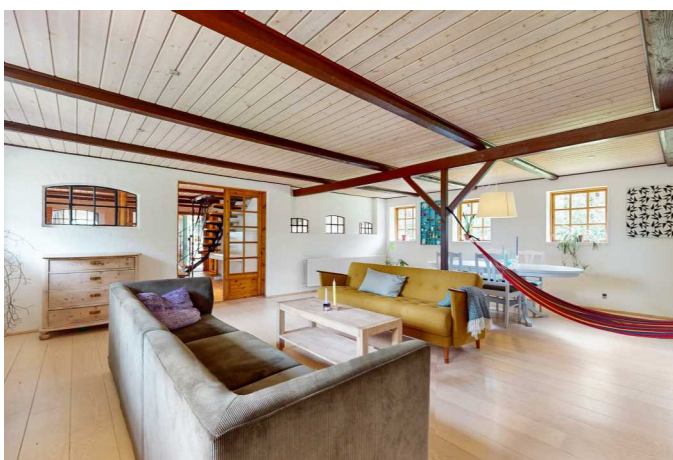
Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024



Spisestue



Bryggers



Værelse



Værelse



Soveværelse



Set fra haven

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	1 f Vejrholt, St. Arden
BFE-nr.:	9858336
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Brønd
Vej:	Privat
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1917/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.103.000 kr.
Grundværdi:	802.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.682.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	641.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	15.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	190 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	125 m ²
Boligareal i alt:	315 m ²
Andre bygninger:	125 m ²
- heraf Udhus	125 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Grundig
Køleskab - LG
Ovn - Electrolux
Vaskemaskine - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.679 Forbrug: 8.940,00 Kilo træbriketter
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.580	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	10.073	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.046	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	1.723	I alt	kr.	2.117.450
Rottebekæmpelse	kr.	132	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	11.310			
Ejerudgift i alt 1 år		35.864			

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/nettoydelser 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 12.022 md./ 144.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.523 md./ 114.274 år v/27,05%
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>

Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](#)

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forsikringsforhold:
Vedrørende lade på 125 m2 og udhus på 25 m2
Nævnte bygninger er alene omfattet af brand- og bygningsbeskadigelsesdækningen til dagsværdi

Vedrørende beboelse på 315 m2
Forsikringen dækker ikke råd-, svamp- og insektskade i eller i forbindelse med udvendig dør mod vest, ovenlysvindue mod øst i mellembygning og vindue på 1. sal i østgavl

Estaldo

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



Adresse: Hvarrevej 20, Vejrholt, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0014-1462
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 14.06.2024
