

## Salgsopstilling

Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Tyttebærvej 43, en indbydende ejendom, der kombinerer det bedste af klassisk charme og moderne komfort. Denne velholdte bolig på 160 m<sup>2</sup> er beliggende på en 897 m<sup>2</sup> stor grund, hvor der er rig mulighed for at nyde det fri med familie og venner.

Huset byder på seks rummelige rum, fordelt på en planløsning, der indbyder til samvær og hyggelige stunder. Ejendommen har gennemgået en række forbedringer, der sikrer en energieffektiv hverdag. Tagetagen er fuldt isoleret, og alle gulve i de centrale opholdsrum er blevet efterisoleret og udstyret med nye gulvvarmerør, hvilket bidrager til et behageligt indeklima året rundt. Desuden er alle vinduesruder udskiftet med energiruder, der minimerer varmetabet og støj fra omgivelserne.

De to badeværelser og det separate toilet er en luksus, der sikrer, at morgenrutinerne kan forløbe glidende, selv i en travl familie. Med disse moderne faciliteter er der tænkt på hverdagens komfort og funktionalitet.

Denne ejendom er et ideelt valg for familien, der værdsætter kvalitet og ønsker en bolig, hvor der er plads til både privatliv og fællesskab. Med en beliggenhed i Hadsund er der tæt på lokale faciliteter, skoler og naturskønne områder, der indbyder til udendørs aktiviteter og afslapning.

Tyttebærvej 43 er en bolig, der med sin varme og indbydende atmosfære, venter på at blive rammen om jeres familiehistorie. Lad dette hus blive jeres næste hjem, hvor fremtidige minder kan skabes i komfortable og energibevidste rammer.

### 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.

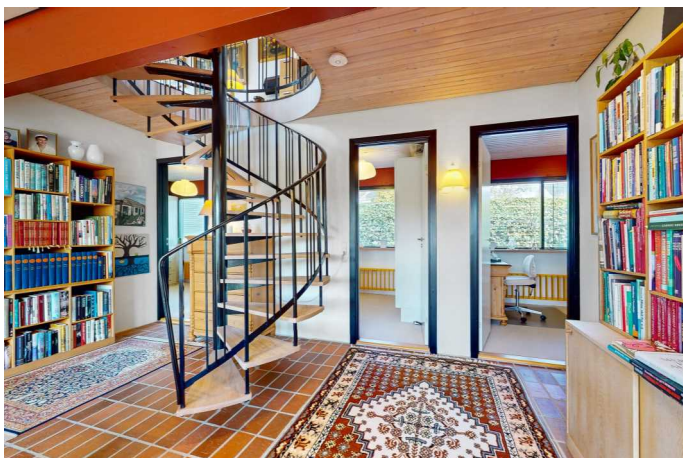
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024



Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024



Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	35 az Hadsund By, Hadsund
BFE-nr.:	3357361
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

**Arealer\***

Grundareal udgør:	897 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	70 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	160 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	51 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	44 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	7 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplanramme - Sommerhusområde Næs Skaverup**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.12.1972 lbnr. 9843-77 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 77\_Q\_309

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** JaNavn: Dalbygård  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.318.000 kr.
Grundværdi:	335.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.054.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	268.000 kr.

\* Læs mere 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):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 19,52 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske varmeforbrug udgjorde i 2023 kr. 15.777,23

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

**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

**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.

**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.

Adresse: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
 Kontantpris: kr. 1.498.000

 Sagsnr.: KT-0020-9187  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.000
Grundskyld	kr.	4.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring	kr.	5.670	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.413	I alt	kr.	1.516.850
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Grundejerforening	kr.	500			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.244			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.479 md./ 101.749 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.714 md./ 80.569 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Tyttebærvej 43, 9560 Hadsund  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: KT-0020-9187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 31.08.2024

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Varmeovn  
Micro combiovn  
Induktions varmeplade  
Opvaskemaskine  
Køleskab  
Vaskemaskine og tørretumpler af fabrikat Miele  
Emhætte af fabrikat Tripol  
Skabe af fabrikat Tvis