

Salgsopstilling

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag et hjem, hvor plads og muligheder går hånd i hånd på H.C. Andersens Vej 2. Denne ejendom tilbyder en bolig på hele 363 m², beliggende på en stor grund på 5887 m², der inviterer til udfoldelse og kreativitet for hele familien.

Når du træder indenfor, vil du straks bemærke de nyligt renoverede vægge og lofter, der giver huset en frisk og indbydende atmosfære. Hvilket skaber en perfekt ramme for familieliv og socialt samvær.

Huset rummer et væld af muligheder for den aktive familie, der værdsætter rummelighed og funktionalitet. Med flere værelser til rådighed er der rig mulighed for at indrette et hjemmekontor, gæsteværelser eller endda et generationsfællesskab. For den entreprenante sjæl byder ejendommen på en unik chance for at omdanne hjemmet til en Bed n Breakfast eller en social pædagogisk institution, hvilket understreger ejendommens fleksibilitet og potentiale.

Beliggende tæt på Selling Børnehus og Hadbjerg Skole, er denne adresse ideel for børnefamilien, der ønsker at bo i et område med gode uddannelsesmuligheder inden for rækkevidde. Samtidig er huset et naturligt samlingspunkt i lokalsamfundet, kendt for sit gode naboskab og stærke fællesskab, hvor 'kahytten' har dannet rammen om mange uforglemmelige stunder.

Med et solidt fundament og mulighed for at opgradere til et energieffektivt tag med solceller, kan du bringe denne bolig ind i en grønnere fremtid.

H.C. Andersens Vej 2 er mere end et hus; det er en livsstil, et fællesskab og en fremtid fuld af muligheder. Tag det første skridt mod dit nye eventyr i Hadsten og oplev, hvordan dette hjem kan blive rammen om din families næste kapitel.

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 Toulaev

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

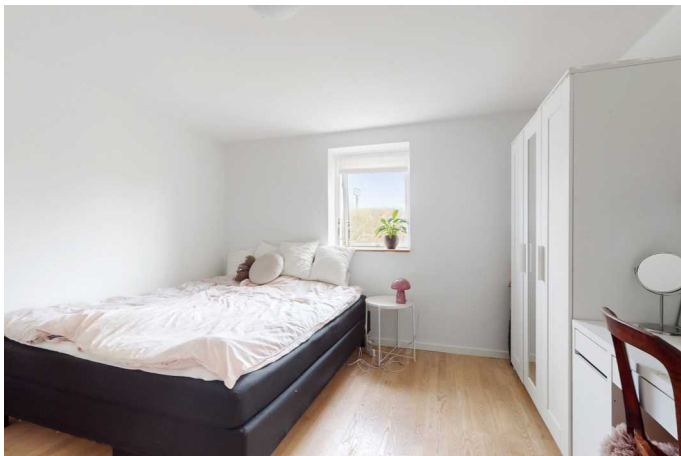
Dato: 23.07.2024



Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024



Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: EK-0020-3478
 Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Favrskov
Matr.nr.:	1 ø Selling By, Ødum m.fl.
BFE-nr.:	9034386
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1903/2010

Arealer*

Grundareal udgør:	5.887 m ²
- heraf vej	3.661 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	275 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	88 m ²
Boligareal i alt:	363 m ²
Andre bygninger:	78 m ²
- heraf Garage	59 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.164.000 kr.
Grundværdi:	670.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.531.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	536.000 kr.

 * Læs mere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

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

Kommuneplaner:
 Kommuneplan 2021-32 for Favrskov Kommune
 Landsbyen Selling
Servitutter:
 Nr. 1 lyst d. 04.06.1874 lbnr. 926300-67 Tillægstekst Dok om færdselsret mv (30/555)
 Nr. 2 lyst d. 21.10.1909 lbnr. 926301-67 Tillægstekst K/S Kontrakt om vandværk
 Nr. 3 lyst d. 08.02.1965 lbnr. 926302-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 67_B-H_7
 Nr. 4 lyst d. 16.10.1965 lbnr. 926303-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 67_B-H_7
 Nr. 5 lyst d. 24.03.1966 lbnr. 926304-67 Tillægstekst Landvæsenskommissionskendelse, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 67_E-H_82
 Nr. 6 lyst d. 07.12.1966 lbnr. 926305-67 Tillægstekst Dok om forbud mod yderlig bebyggelse mv Filnavn: 67_B-H_7
 Nr. 7 lyst d. 30.11.1972 lbnr. 16497-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 67_N-L_591
 Nr. 10 lyst d. 26.07.2021 lbnr. 1013133847 Filnavn: c15b0367-47e8-4251-82f5-c585d8c111a8
 Nr. 11 lyst d. 26.01.2023 lbnr. 1014595097 Filnavn: 8289b64f-1f7f-4591-9b8c-725851abd603

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 11.422,00 kWh elvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens 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. Der er bemærkning med grå hus

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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.

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. Boligskatteformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteformen for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Estaldo

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

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: EK-0020-3478
 Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.909	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.682	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	5.310	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttekæmpelse, 2023	kr.	117		kr.	
Renovation, Affaldspriser fra Favrskov kommune (Genbrug, Rest - og madaffald)	kr.	2.788	I alt	kr.	2.821.650

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

26.806

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.875 md./ 190.503 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.621 md./ 151.455 år v/26,67%

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: 23.07.2024 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/landingside>

Adresse: H.C.Andersens Vej 2, Selling, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0020-3478
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 23.07.2024

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

Tilbehør:

2 x Køle og Frys Gorenje
Microovn - IKEA
Ovn AEG
Komfur - Induktion Electrolux
Tørretumbler Electrolux Perfectcare 600
Vaskemaskine Grund
Opvaskemaskine - Miele
Emhætte - Ukendt
Opvaskemaskine - Gram
Komfur -Gram

Skabe i soveværelset 5 højskabe med 5 overskabe