

Salgsopstilling

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 20.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Vestergade 30, en indbydende bolig, hvor moderne æstetik og funktionelt design går op i en højere enhed. Denne smukke villa, der strækker sig over 105 veludnyttede kvadratmeter, er blevet renoveret i 2018, hvilket sikrer dig en bolig i god stand.

Træd indenfor og mærk straks den varme og indbydende atmosfære, som det stilfulde look bidrager til. Hjemmets hjerte er det åbne opholdsrum, der inviterer til familiehygge og samvær. Her kan du nyde godt af det naturlige lys, der strømmer ind gennem de store vinduespartier, og skaber en lys og venlig stemning i hele huset.

Udendørs venter en lukket have, der er en sand oase for afslapning og udeliv. Den lækre terrasse tilbyder det perfekte sted for sommerens grillmiddage og afslappende stunder i solen, alt imens du nyder privatlivets fred.

Beliggende i det charmerende Arden, er du tæt på byens faciliteter og hyggelige lokalmiljø. Her er du aldrig langt fra hverken natur eller byens puls, hvilket gør beliggenheden ideel for både den aktive familie og dem, der søger roen.

Denne villa på Vestergade 30 er ikke bare et hus - det er et hjem, der venter på at danne rammen om dit næste kapitel. Med sin charme, moderne faciliteter og skønne udendørs arealer, er dette en bolig, der skal opleves. Tag det første skridt mod dit nye hjem og book en fremvisning i dag.

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: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000

Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

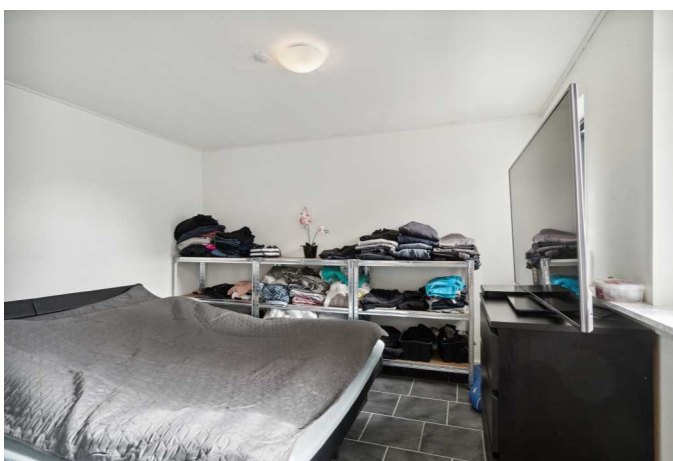
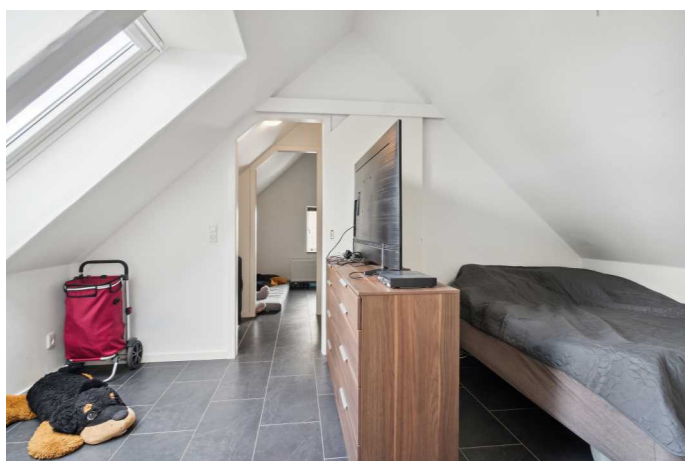
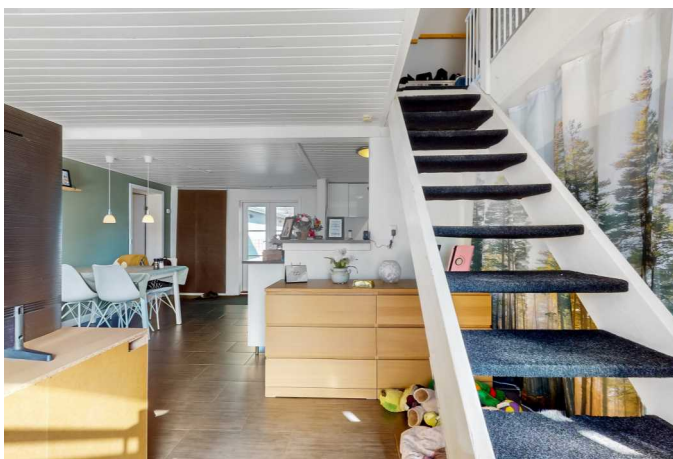
Dato: 20.04.2024



Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000

Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

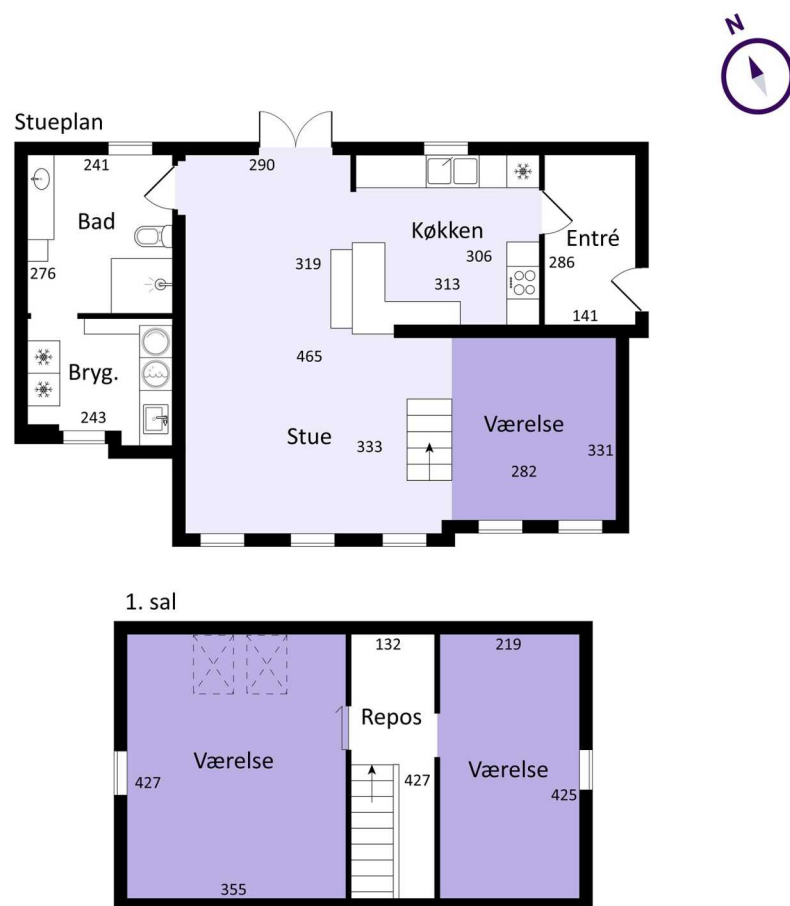
Dato: 20.04.2024



Set fra vejen

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 20.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000

Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Mariagerfjord
Matr.nr.: 3 d Hesselholt By, St. Arden
BFE-nr.: 3350164
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1877/2018

Arealer*

Grundareal udgør: 426 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 72 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 33 m²
Boligareal i alt: 105 m²
Andre bygninger: 20 m²
- heraf Udhus: 20 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
forvaltning
- af dato: 13.03.2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 824.000 kr.
Grundværdi: 588.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 659.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 470.400 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:

Grundejerforening: Vides ikke

Lokalplaner:

Område til centerformål ved Vestergade og Østergade mv. i Arden

Kommuneplaner:

Mariagerfjord KPL 2013-2025
Centerområde - Bluhmesgade, del af Vestergade

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1960 lbnr. 4186-77 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1 A, 1 Z Filnavn: 77_A_501
Nr. 2 lyst d. 31.05.1963 lbnr. 2049-77 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 05.05.1988 lbnr. 3786-77 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 77_A_501
Nr. 4 lyst d. 31.03.1989 lbnr. 2671-77 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv

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

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000

Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 20.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.070 Forbrug: 14,16 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsoptstillingens 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.

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.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000

Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 20.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	7.385	Kontantpris/udbetaling	1.098.000
Ejendomsværdiskat	3.362	Tinglysningsafgift af skødet	8.450
Renovation	3.311	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Rottebekæmpelse	54		
Husforsikring, ANSLÅET	4.500	I alt	1.114.450
		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.	
Ejerudgift i alt 1 år	18.612		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.320 md./ 75.846 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.005 md./ 60.055 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2024
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: Vestergade 30, 9510 Arden
Kontantpris: 1.098.000

Sagsnr.: EK-0016-7759
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 20.04.2024

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:**
Ovn - Ukendt
Kogeplade - Ukendt
Emhætte - Gorenje
Køle-/fryseskab - Wasco
Opvaskemaskine - Gram
Vaskemaskine - Electrolux
Tørretumbler - Siemens