

Salgsopstilling

Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Hist hvor vejen slår en bugt møder I dette bindingsværkshus med det stråtækte tag i smukke naturomgivelser, der sætter scenen for jeres nye base. Her får I landidyllens charme og naturens ro i behørig afstand fra vejen med plads til al den hygge og samvær, I drømmer om. Hjertelig velkommen!

Den lyse entré tager imod jer og fører jer indenfor i ejendommens hyggelige vinkelstue med plads til skønne hyggekroge. Bjælkerne og de sprossede vinduer sætter altid stemning for de hjemlige rammer, og de følger med jer ud i køkkenet i åben forbindelse med stuen. Her får I plads til at lave hele familiens livretter, der kan nydes ved spisebordet foran brændeovnen.

Boligen byder på 2 store, veldisponerede værelser, der indbyder til alverdens indretning efter jeres hverdags behov. Hertil er der 2 badeværelser med brus i begge samt badekar i det ene, ligesom I har et anvendeligt bryggers med plads til ekstra opbevaring og vaskefaciliteter.

Når sommerens fester skal holdes, kan I samle venner og familie på jeres fantastiske sydvendte terrasse og have med plads til alle. Her kan sommerens grillmåltider også nydes lidt ekstra, mens børnene leger i haven - og I kan betragte det rige dyreliv på den åbne mark, I har udsigt til fra grunden. Der er endvidere 465 m² udbygninger samt mulighed for fibernet, der ligger klar oppe ved vejen.

Skulle I til tider få nok af al den ro og fred, der er på den store naturgrund (som er uden sprøjtemidler), kan I gå, cykle eller måske tage bilen for at køre de knap 2 kilometer, der er til torvet i hyggelige Mariager. Her kan I få en lækker isvaffel eller køre videre til en frisk dukkert i fjorden med efterfølgende ophold i sauna eller spa på havnen. I skal heller ikke snyde jer selv for de mangfoldige muligheder for naturoplevelser her i smukke Mariager.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

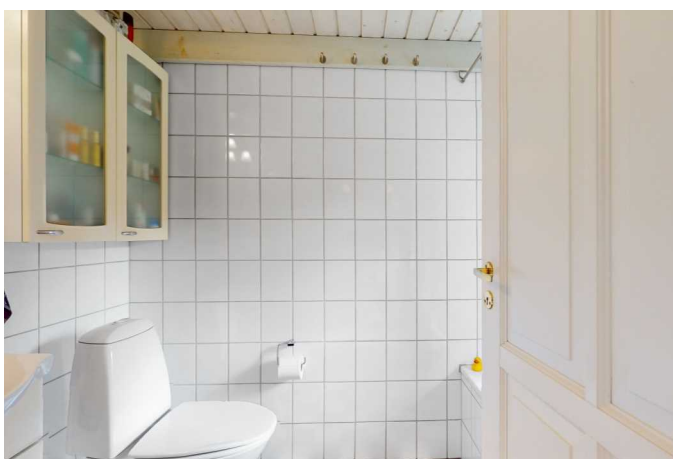
Dato: 30.04.2024



Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000

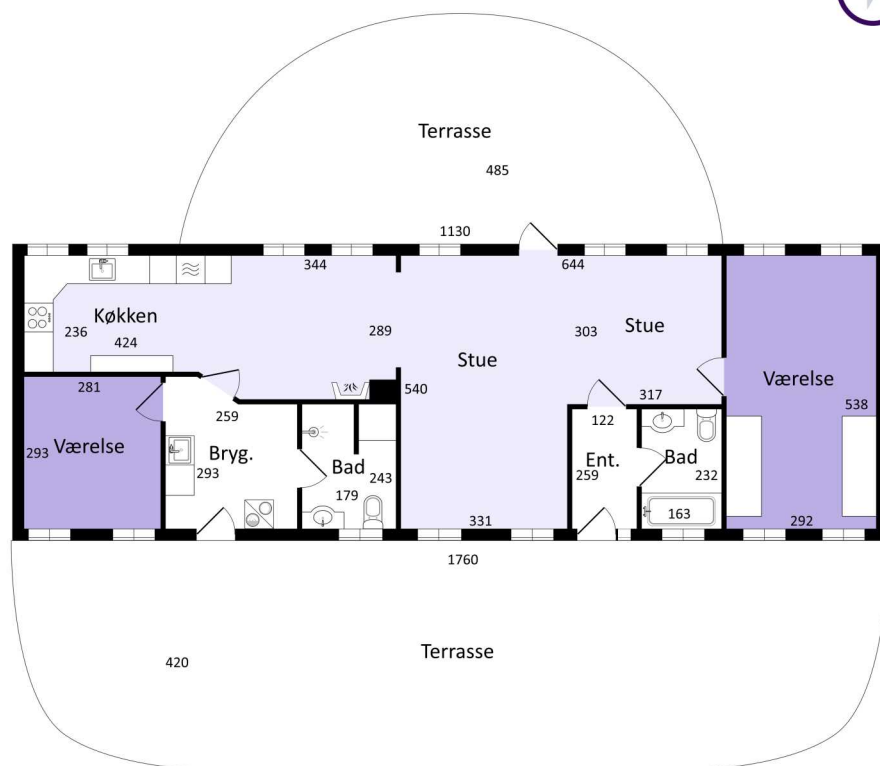
Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024



Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	4 a Alstrup, Mariager Jorder
BFE-nr.:	5606489
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1827/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.530.000 kr.
Grundværdi:	674.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.224.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	539.200 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.

Arealer*

Grundareal udgør:	4.923 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	110 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	497 m ²
- heraf Udhus	497 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Lokalplaner:

Der er foreliggende ikke nogen lokalplaner for ejendommen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommuneplaner:

Plan - Mariagerfjord KPL 2013-2025
Plan - Mariagerfjord Strategi 2011
Plan - Kommuneplanstrategi 2017
Plan - Kommuneplanstrategi 2007
Plan - Mariagerfjord Strategi 2015
Plan - Mariagerfjord 2020
Plan - Supplement til Mariagerfjord 2020 - Sommerhusområder,

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.06.1982 lbnr. 4287-68 Tillægstekst Dok om afledning af overfladevand, adgang til repr. mv, Vedr 2A

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: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.: 26.479 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 bemærkninger med: Grå hus.Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for
brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Tømning af bundfældningstankkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.242
8.465
16.132
3.413
1.285
322
716Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 995.000
kr. 7.850
kr. 8.000
kr. 1.010.850

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

36.575

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.768 md./ 69.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.567 md./ 54.806 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: 30.04.2024
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: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024

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
Nykredit/4% Obligationslån	Obligationslån	837.456	837.456	827.081	DKK	4	74.866	16,25	4,76			Nej	

Tilbehør:
Varmluftsovn (Siemens),
Microbølgeovn (Siemens),
Emhætte (Siemens),
Opvaskemaskine (Siemens),
Køle/fryseskab (Siemens),
Vaskemaskine (Electrolux),
Tørretumbler (Siemens)

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 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.

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.

Adresse: Havndalvej 31, 9550 Mariager
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198SC-003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.048

Dato: 30.04.2024

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