

## Salgsopstilling

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

Dato: 23.07.2024



### 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 Toulaev

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 23.07.2024





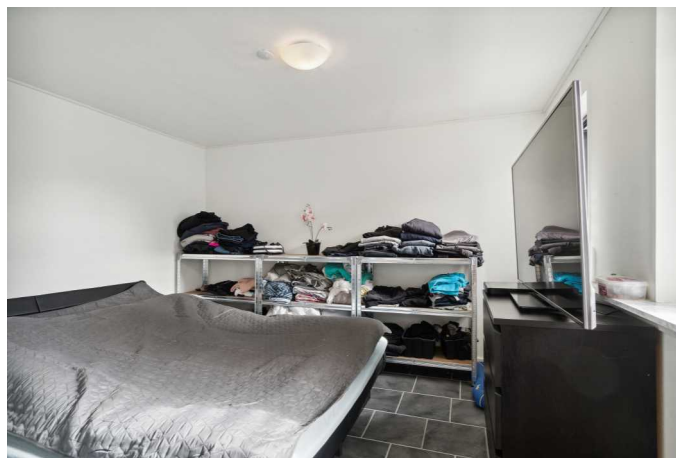
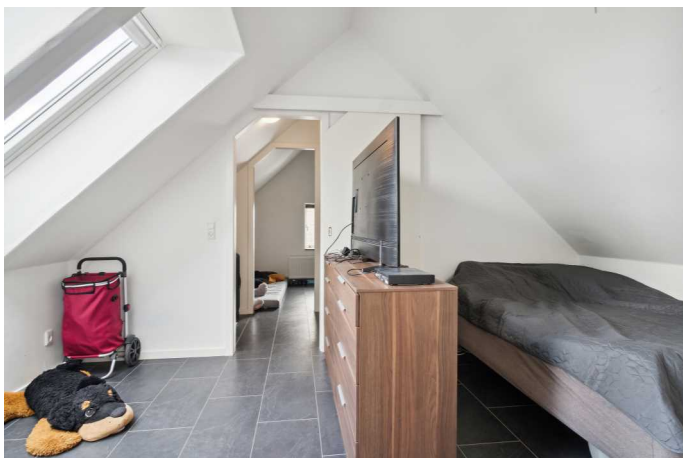
# Estaldo

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

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 23.07.2024

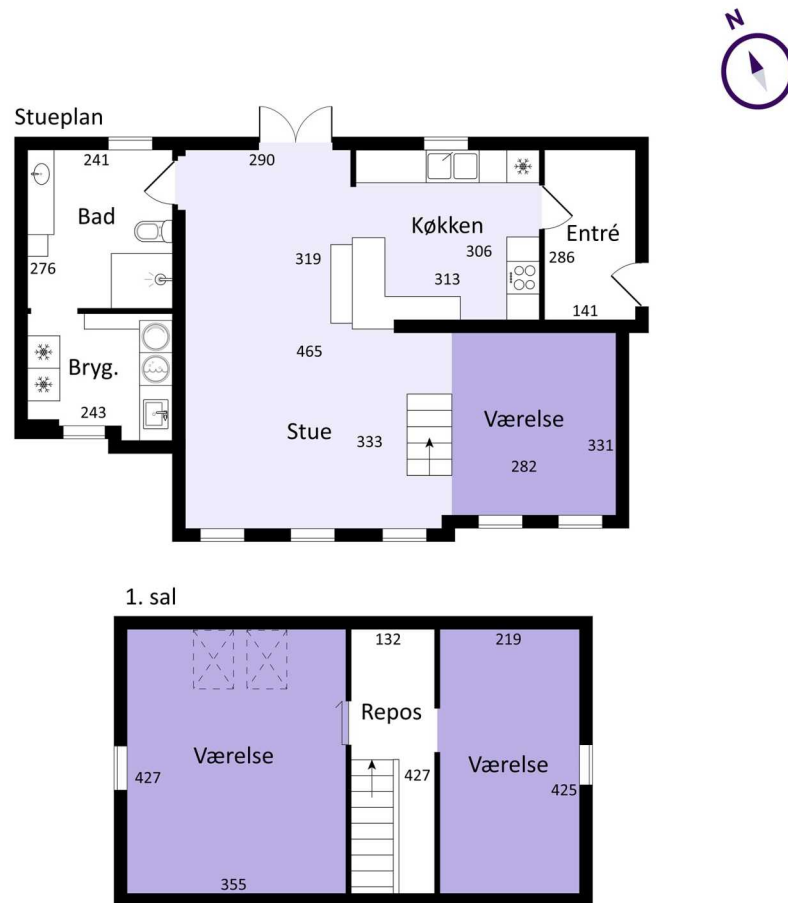


Set fra vejen

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden  
 Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

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

**Arealer\***

Grundareal udgør:	426 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	33 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	105 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	20 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.
**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](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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**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 færdselsret mv

 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Vides ikke

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

Dato: 23.07.2024

**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 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.

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 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.

**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 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.

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.

## Estaldo

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

---

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 23.07.2024

---

Adresse: Vestergade 30, 9510 Arden  
 Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

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

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

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/nettoydelelse 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 6.290 md./ 75.482 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.980 md./ 59.765 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: 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: Vestergade 30, 9510 Arden  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

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:**

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