

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ågårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024



Beskrivelse:

Idyllisk stråttække på vidunderlig og ugeneret grund med naturskøn beliggenhed

Nu har vi fornøjelsen af at udbyde Ågårdsvej 8 til salg. Det er et hjem for jer, som søger idyllen, den landlige, stråttækte charme, fuglekvidder og komplet ugenerede rammer.

Boligen rummer nogle rigtigt gode værelser, et brusebadeværelse, et bryggers og desuden åbne, lyse og hyggelige alrumsfølelser: Køkkenet bliver nemlig forlænget af stuen, og herfra er der desuden direkte adgang til jeres helt fantastiske have. Sjælen og stilen er holdt landlig og stemningsfuld, og det efterlader jer med et hjem, som I bare kan flytte ind i; har I imidlertid særlige drømme for jeres nye hjemlige rammer, er der også rig mulighed for at sætte jeres eget præg.

Måske drømmer I om et helt specielt køkken, og måske kan I hitte på særlige anvendelsesmuligheder for førstesalens sidste rum – her kan I overveje at etablere endnu et værelse, et atelier eller noget tredje. Charmen finder I allerede heroppe, hvor loft til kip, fritlagte bjælker og en helt vidunderlig udsigt venter jer: Fra husets bedste værelse får I nemlig også adgang til en skøn altan.

I ser som nævnt på en stråttækt sag fra 1937, som fremstår meget præsentabel med en hvidmalet facade og sprossede vinduer. Både fra altanen og fra terrassen, der ligger i forbindelse med stuen, får I et fantastisk blik ud i haven. Her kan I gå på opdagelse i alskens kroge, blomstrende bede, og udsigten over det smukke marklandskab er kronen på værket. Det eneste, der mangler herude, er det spil, I vil give til det hele under solens stråler.

I finder jer i fredelige Hyllebjerg, som byder på hyggelig landsystemning, hvorfra idyllen fortsætter i alle retninger. Markerne brydes op af skovbryn, og så har I under ti km til kysten, hvor Bjørnsholm Bugt gør sig til med strand og flere smukke omgivelser. Farsø kan I nå på små ti min. i den ene retning, mens Aars og Løgstør ligger godt og vel et kvarters kørsel mod nord og øst.

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: Camilla Larsen



MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024





MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgster
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024





MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgster
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024





MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024





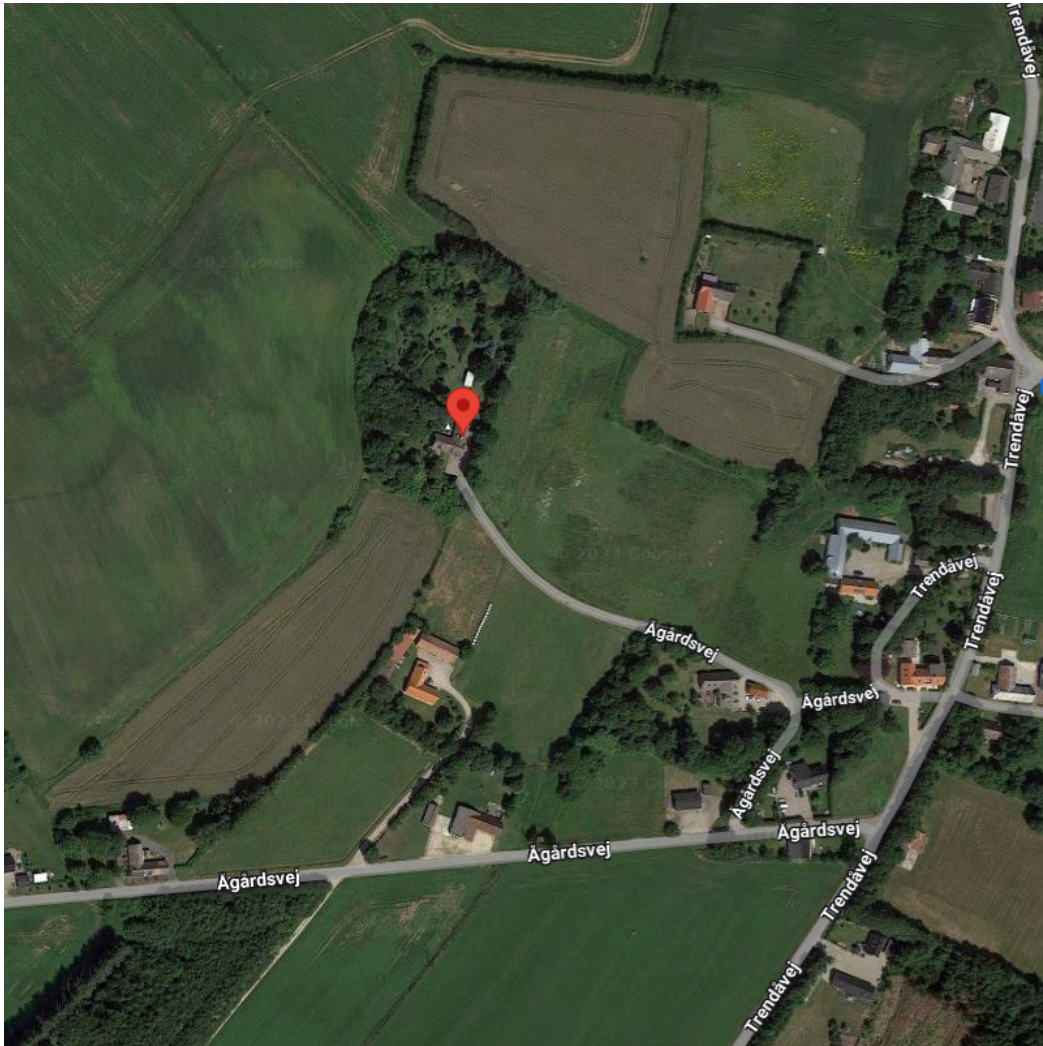
MÆGLERFIRMAET
**ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS**

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024



Vejledende



Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands Kommune
Matr.nr.: 11E Hyllebjerg By, Hyllebjerg
BFE-nr.: 3365556
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1937 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 815.000,00
Grundværdi: 260.000,00
Evt. ejerboligværdi: 824.700,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 652.000,00
Grundlag for grundskyld:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Køleskab mærke: Gram
type: Fryser mærke: Elcold
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Ovn mærke: Voss
type: Emhætte mærke: Ikea
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	7281 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	91 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	77 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	80 m ²
-heraf Udhus	80 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Offentlige planer:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg (605-5.001.624.460)
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber er opfordret til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policentr.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.100,00 Forbrug: 19.364 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe og jordvarme iflg. sælger

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser også at der de først 9 måneder i 2023 er blevet brugt 8000 kWh af 20.100,47 kt.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Boligbeskatning

Det forventes pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

BBR

Hundegård, skur, drivhus og overdækning er ikke registreret i BBR.



Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.325,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000,00
Grundskyld 2023	kr. 1.934,00	Halv ejerskifteforsikring (anslået)	kr.	8.000,00
Husforsikring	kr. 9.621,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 48,70	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.309,00
Renovation	kr. 3.816,00	I alt	kr.	1.019.159,00
Skorstensfejning	kr. 489,61			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.234,51			

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: 5.843 md./ 70.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.602 md./ 55.219 år v/ 27,48 %

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 96,93 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: 12.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Agårdsvej 8, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 25630000109
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 20.6.2024

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
totalkredit	Anden lånetype	917.000,00	917.000,00	918.292,97	DKK	5,00	53.923,28	24,75	3,57				