

Salgsopstilling

Formularens 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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 20.6.2024



Beskrivelse:

Krogstrupgaard: Vidunderlig herregårdsstemning og 5,3 ha

Placeret midt i landlige omgivelser – i smørhullet mellem Hornum og Vester Hornum – ligger jeres drøm. Den er klar til udfoldelse i det virkelige liv. Vi taler om Krogstrupgaard, som vi med glæde kan udbyde til salg!

I præsenteres for overdådig herregårdsstemning. Der er springvand i indkørslen, og man omgives så flot af røde længer – for nyligt er alle bygninger og taget blevet malet. Med så mange fine udhuse kan I udleve drømmen om dyrehold og andre store hobbyer, for udhusene rummer bl.a. garage, hestebokse, lade med porte og gode disponible rum.

Her er utroligt smukt og idyllisk, og godt nok er det marker, der omgiver ejendommen til alle sider, men et tykt og grønt skovdække danner kulisse om udelivet og skærmer for alt indsyn til ejendommen - så man kan dyrke privatlivets fred. Det er nærliggende at anlægge en rhododendronhave, måske en køkkenhave, nær den vestvendte træterrasse tilstødende hovedhuset, og i det hele taget giver jordtilliggendet på 5,3 ha rigelig plads.

Skal vi åbne døren til jeres nye hjem? I så fald skal I på opdagelse i intet mindre end 415 kvm, som fordeler sig over stueplan og førstesal. I skal indrette jer i en håndfuld fine værelser, store, dejlige stuer, et samlende køkken-alrum, og derudover ledes I gennem gode bryggersfaciliteter og forbi to badeværelser samt et toilet. Undervejs vil I bemærke hjemmets ånd og detaljer i alt fra loftsbjælkerne til trappens schwung og udkigget gennem sprossevinduerne direkte til naturen. Boligens sjæl kommer samtidig med moderne komfort og høj kvalitet, hvilket køkkenet er et fint eksempel på, og der er jordvarme og desuden pejs i stuen.

Bakkely. Selv adressen sætter stemningen allerede før, I overhovedet nærmer jer matriklen i det bølgende, himmerlandske landskab. Hornum og Vester Hornum ligger kun et par min. kørsel herfra, hvor I finder skole, daginstitution, indkøb og mere til, og mens Aars og Farsø ligger ti min. kørsel herfra, kan I nå Løgstørs charme og Aalborgs byliv på hhv. 20 min. og tre kvarter. Er du golf interesseret så ligger Nord Europas flotteste golfklub - Himmerland Golfresort ca. 10 min væk.

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: Allan Kristensen



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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 20.6.2024





Adresse: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 20.6.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 20.6.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Vesthimmerland

Matr.nr.: 7a Krogstrup By, V. Hornum

BFE-nr.: 10013786

Zonestatus: Landzone

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Vej: Privat/ fælles

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Jordvarme og pejs

Opført/ombygget år: 1900 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020

Ejendomsværdi: 1.711.000,00

Grundværdi: 986.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.368.800,00

Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 53134 m²

- heraf vej: 1245 m²

Hovedbyg.bebyg. areal: 252 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 163 m²

Boligareal i alt: 415 m²

Andre bygninger: 1122 m²

-heraf (UDFASES)

Bygning til erhvervmæssig
produktion vedrørende
landbrug, gartneri,
råstofudvinding o. lign 505 m²

-heraf (UDFASES)

Bygning til erhvervmæssig
produktion vedrørende
landbrug, gartneri,
råstofudvinding o. lign 348 m²

-heraf (UDFASES)

Bygning til erhvervmæssig
produktion vedrørende
landbrug, gartneri,
råstofudvinding o. lign 56 m²

-heraf (UDFASES)

Bygning til erhvervmæssig
produktion vedrørende
landbrug, gartneri,
råstofudvinding o. lign 213 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.5.1911 Dok. om færdselsret m.v. Vedr. 10ac Svingelbjerg

13.9.1949 Dok om færdselsret mv Vedr.2m, Helminggård

27.6.2005 Dok. om adgangsvej mv., vedr. 6-b

11.9.2013 DEKLARATION OM JORDKABELANLÆG

Offentligt planer:

Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 20.6.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring (392647)

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 forsikringselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200,00 Forbrug: 14.055 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Boligskat

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 skatteloftsværdier. 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.

Drikkevandsinteresser og skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og indenfor en skovbyggelinje.

Landbrugspligt

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 pejseindsats 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 pejseindsatsen 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.



Adresse: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 20.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.980,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000,00
Grundskyld	kr. 7.336,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	27.350,00
Husforsikring	kr. 11.935,19	I alt	kr.	4.277.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 391,32			
Skorstensfejning	kr. 404,93			
Renovation	kr. 3.816,10			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.864,42			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.487 md./ 293.849 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.303 md./ 231.633 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



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: Bakkelyvej 6, Krogstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 25630000288
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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: