

## Salgsopstilling

Adresse: Søværvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro

Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040

Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018



### Beskrivelse:

I udkanten af Sønder Onsild - små 10 min. fra Hobro centrum - finder man dette hyggelige bindingsværkshus, der står klar til nye ejere.

Ejendommen ligger trygt på en blind vej, i god samhørighed med den omkring liggende natur. Hoveddøren går op til boligens 45 m<sup>2</sup>, der udfolder sig fra den flisebelagte entré. Her er pladsen veludnyttet, og man kan nemt arrangere knagerækker til overtøjet eller andre opbevaringsløsninger. Ved entréens venstre side ligger det rummelige, lyse badeværelse med flisegulv og bruseafsnit. Så snart man træder ind i boligens hyggelige køkkenalrum, fornemmer man den charmerende atmosfære, som fylder dette gamle bondehus. Sjælen mærkes virkelig i de mørke, sprossede vinduer, som skaber kontrast til det hvide interiør, de massive plankegulve, der strækker sig ind i den åbne stue og ikke mindst fra brændeovnen, som sender knitrende hygge til hele hjemmet. Soveværelset lægger sig i tæt forbindelse til stuen, hvilket skaber en god harmoni i hjemmet. Fra den oplagte spiseafdeling, som forener køkkenet og brændeovnsstuen, åbner døren ud til den solbeskinnede gårdhave og boligens 2.282 m<sup>2</sup> store, naturskønne grund.

Grunden smelter smukt sammen med markerne, drysset med egen frugtplantage, bede samt et drivhus midt i herligheden, hvor man kan nusse om sine grøntsager i lune rammer. Huset står idyllisk med hvidpudset facade og fremtrædende tømmerstokke i bindingsværket. Gårdspladsen er lagt med perlesten og fører til den overdækkede carport, hvortil et isoleret og velindrettet vaskebryggers knytter sig. Derudover rummer grunden et stort udhus, som supplerer med flere m<sup>2</sup>, hvor der kan skabe eget værksted eller hobbyrum.

Oplev charmen på Søværvej 21 - her er der mulighed for at bygge til og få lige præcis den landlige idyl, du altid har drømt om eller du kan få det hyggeligste fritidshus! Mulighederne er mange - både ude og inde!

Kontakt Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen i Hobro på 98 51 20 26 for en fremvisning og mærk den landlige idyl på denne herlige ejendom!

### 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.

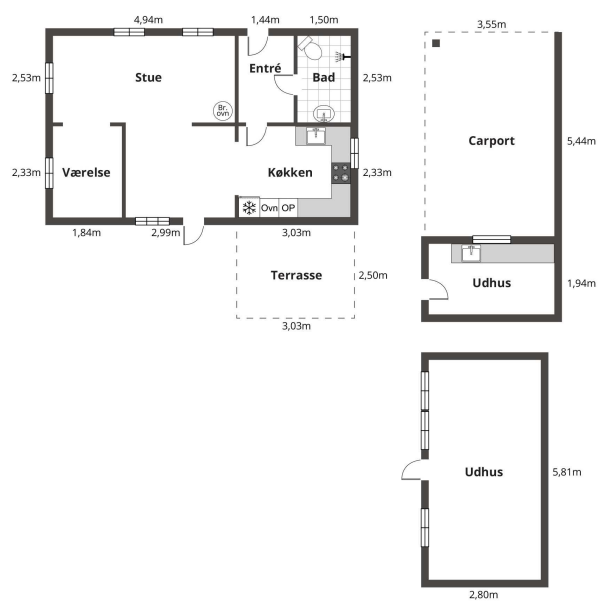
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Svenningsen Jensen

Adresse: Søkærvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro  
Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040  
Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018



Vejledende plantegning uden ansvar



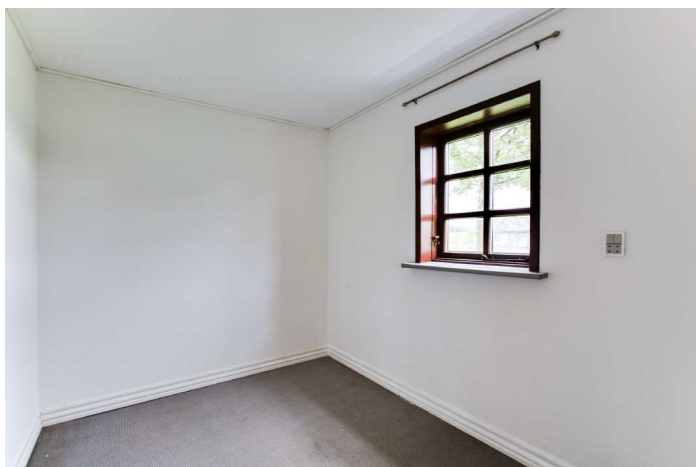
plantegning

beliggenhed

Adresse: Søkærvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro  
Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040  
Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018



Adresse: Søkærvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro  
Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040  
Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018

#### Ejendomsdata :

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Mariagerfjord  
Matr.nr.: 38ap Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Se ejd.datarapport  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg  
Varmeinstallation: Elpaneler, varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1821

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2016  
Offentlig ejendomsværdi: 320.000  
Heraf grundværdi: 63.100  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 250.000  
Grundskatteloftsværdi: 64.000

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 2282 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Ejendoms-  
udering  
Hovedbyg.bebyg.areal: 45 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 45 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 32 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus 6 m<sup>2</sup>  
- heraf carport 26 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR-Meddelelse  
- af dato: 09-06-2017

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

#### Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch) - Emhætte (Atlas) - Indbygningsovn (AEG) - Køle/fryseskab (Atlas) - Kogeplader (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søkærvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro  
Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040  
Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos NEM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej insekt: Nej rørskade: Nej  
Forbehold: Dækning for svamp, insekt, og rørskade kan tilkøbes. Se tilbud for mere information.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Tryg

Særlige forhold ved forsikringen: Se policenr. 605-5.001.477.966

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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:

Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: Ej pligt hertil

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Afløbsforhold**

Det oplyses at ejendommens afløbsforhold er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021. Køber skal derfor forvente en fremtidig udgift til separat kloakering.

Med hensyn til tidshorisont, priser m.v. henvises til Mariagerfjord Vand A/S, tlf. 99525354.

##### **Handelsomkostninger**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse samt handlens berigtigelse iøvrigt. Udgiften hertil er derfor ikke medtaget i købers kontantbehov.

##### **Boligbeskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Søkærvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro  
Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040  
Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	6.073,92	Kontantpris: 485.000,00
Husforsikring:	2.200,00	Tinglysningsafgift af skødet 4.660,00
Ejendomsværdiskat:	2.500,00	Købers andel af valgfri ejerskifteforsikring, anslået 5.500,00
Miljøkasse:	96,25	
Skorstensfejning:	480,46	
Rottebekæmpelse:	9,60	
240 L beholder 14-dags tømning:	1.083,75	
Genbrugsgebyr:	1.256,25	I alt kr. 495.160,00
Ejerudgift i alt 1.år:	13.700,23	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Afgiftspantebreve: kr. 150.000 og kr. 39.000

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 25.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 2.299 md./ 27.587 år. Netto **ex** ejerudgift: 1.914 md./ 22.973 år v/ 28,05%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**

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: 27-02-2018

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: april-oktober

**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 Østjydsk Bank A/S

Adresse: Søkærvej 21, Sdr. Onsild, 9500 Hobro  
Kontantpris: 485.000

Sagsnr.: HBV70040  
Ejerudgift/md.: 1.142

Dato: 27-02-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
TotalKredit KA	Kontant	332.049	335.372	331.788	DKK	-0,040 /	17.286,61	24	1,2	0,00		Nej	0,00