

REAL



Hvedevænget 11, Nørager

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.563	Grund m2	1.350
Byggear	2012	Energimærke	B

Sagsnr. **4572508**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

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: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes dette store flotte kvalitets hus beliggende for enden af stille lukket villavej. Huset er bl.a.: Fuldmuret med træ/alu vinduer & sorte betontagsten, genvex anlæg samt gulvvarme overalt i boligen. Til huset hører god stor indkørsel med flot forhæve samt god stor velanlægt have med flere gode terrasser, hvor den ene er overdækket samt flere solkroge. Endvidere er ejendommen beliggende i udkanten af byen med udsigt over marker og til skov. Her kan man rigtig nyde udelivet og hygge sig med familie og venner

Villaen er i et plan med en moderne planløsning som indeholder: Stor Entre/gang med udgang til garage og lyst lege/aktivitetsrum. Endvidere er der børneafdeling med 2 gode værelser og godt kontor samt flot lyst badeværelse og stort godt bryggers. Yderligere kan nævnes flot lyst køkken/alrum i åben forbindelse med stuen med udgang til den store hyggelige overdækket terrasse. Fra køkkenet er der udgang til yderligere en terrasse. Yderligere kan nævnes stue og forældreafdeling med gang, flot stort badeværelse med bruseniche og badekar samt walkin closet og soveværelse.

Til huset hører stor sammenbygget garage med elport. Her er der gode muligheder for at have mindre værksted.

Nu har du muligheden for at bo i den hyggelige landsby Nørager(Årets landsby 2013), med en særdeles god og aktiv sports & fritidsforening, god beboerforening samt børnehaven, multihal og købmandsbutik med særdeles fordelagtige åbningstider. Byen ligger tæt på flot natur med Løvenholmskoven og Rygårde strand i kort køreafstand.

Dette kvalitetshus skal ses og opleves ved en fremvisning

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.

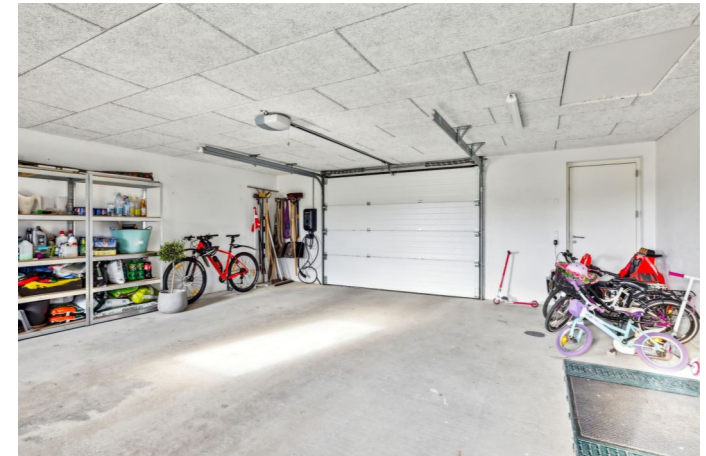
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Laursen

Adresse: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025



Adresse: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

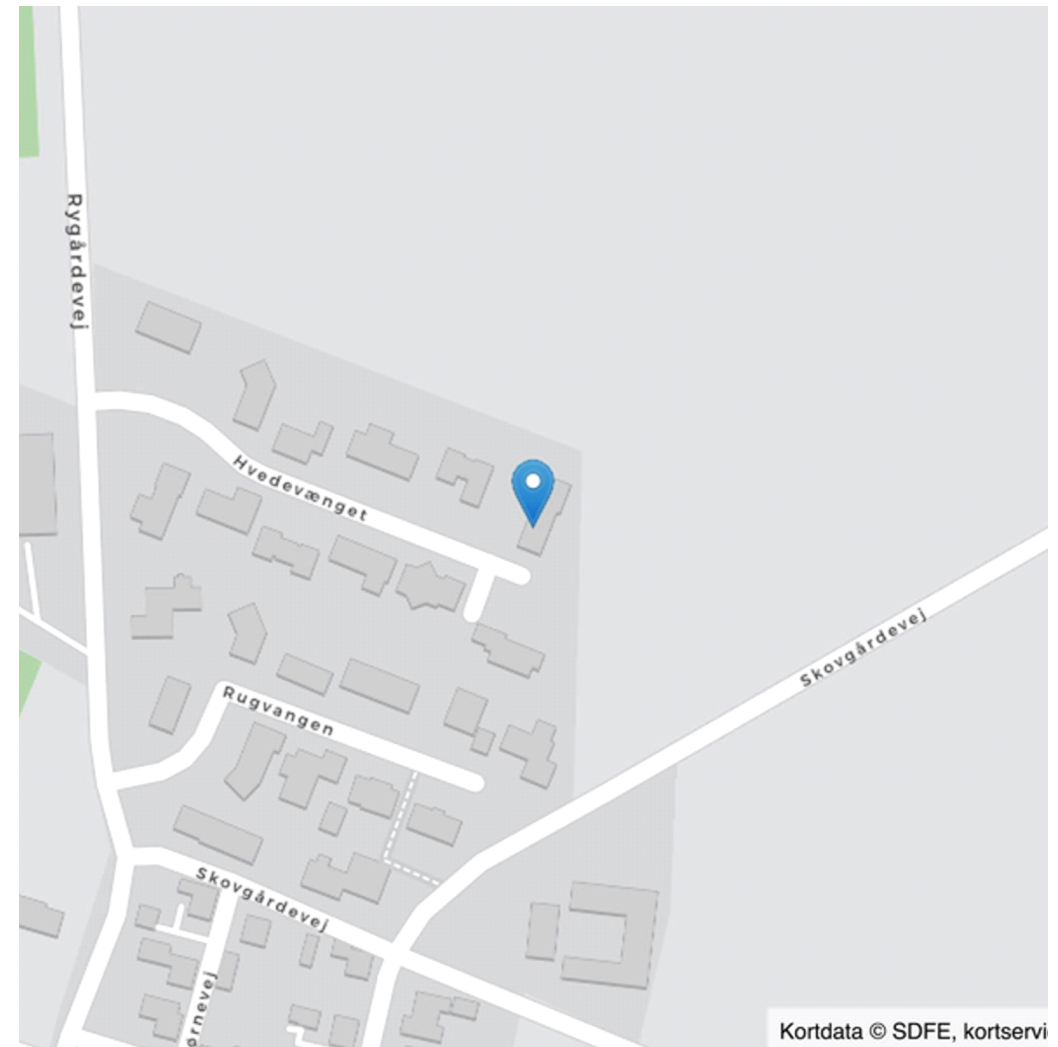
Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf, BBR 06.05.2025
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 7 aa Nørager By, Nørager
BFE-nr.: 100015369
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.079.000 kr.
Grundværdi: 290.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.663.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1.350 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 279 m²
- heraf Garage 56 m²
- heraf Overdækket terrasse 14 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 209 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Oplyst af kommunen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.2010 lbnr. 1001107776 Filnavn:
29e8e30a-585a-4c33-8e3d-50bce096d995 - Byggepligt

Lokalplan:

Nørager - Boligområde ved Rygårdevej - nr. LP 005-707

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2021

Kommuneplanforslag: Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme: Hvedevænget. Plannummer: 408

Kommuneplanramme forslag: Hvedevænget. Plannummer: 408

Kommuneplan strategi: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Spildevandsplan: Kloakopland N11

Kirkebyggelinie: Ja

Der er tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarmen.

Drikkevandsinteresser: Ja

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Emhætte - Bordkonfur - opvaskemaskine - Indbygningsovn - Køleskab og Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: **Der kan være givet rabat på den oplyste forsikring**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 12.810,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.482
3.898
3.022
3.255
99

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.495.000
12.053
16.850
2.523.903

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

18.756

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.746 md./ 164.955 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.927 md./ 131.120 år v/27,00%
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: 11.07.2025
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: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025

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:

Ingen i følge sælger

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	928.757	957.516	959.558	DKK	1,5	77.061	16,25	2,86			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afstand til:

Skole: Vivild & Auning
Indkøb: Auning - Vivild - Nørager

Serviceoplysninger:

Vand: Privat fælles
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig
Varme: Fjernvarme

Grund

Køber er bekendt med og accepterer at skel ikke går helt ud til vejen

Oplysning om selvbyg/byggeskadeforsikring

Køber er bekendt med at ejendommen er opført som selvbyg. Køber er endvidere oplyst om at der ikke er tegnet byggeskadeforsikring.

Manglende grundejerforening

Køber er bekendt med og accepterer at der ikke er oprettet nogen grundejerforening på vejen jf. reglerne i lokalplanen. Man skal derfor påregne en fremtidig udgift til grundejerforening mv. Dette er uvedkommende af enhver art for sælger og sælgers ejendomsmægler.

Manglende faskine til regnvand

Køber er gjort opmærksom på og accepterer at der ikke er etableret et dræn med faskine på egen grund i bunden af indkørslen så ejendommen kan aflede egen regnvand jf. vejloven. En fremtidig etablering og udgift er uvedkommende af enhver art for sælger og sælgers ejendomsmægler

BEMÆRK: Der er ikke fibercement med Betontagsten.

BEMÆRK: Vandspejl i forhave og robotplæneklipper samt vandslange monteret på ydervæg medfølger ikke i handlen.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år.



Adresse: Hvedevænget 11, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4572508
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 11.07.2025

En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysas som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsskema. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses. Evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefrysas i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsskema, ved et lån, der ej heller er tinglyst.

Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.

Sælger dokumenterer, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlen berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg