



REAL

Tisted Holter 6, 9510 Arden

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	287
Kontant	2.795.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.630	Grund m ²	85.112
Byggeår/ombygget	1974/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6377**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

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

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



Skønt beliggende Skov/Jagtejendom ml. Hadsund og Terndrup

Fred og Ro i Skoven. Hvis du søger en ugenert beliggende ejendom, så kik lige her ! Her får du en del af det hele hvis du elsker at være tæt på naturen, råde over 85.112 m2 grundareal med blandet skov, eng, kuperet areal med 2 søer etc. - og samtidig vil have en særdeles rummelig og velbygget bolig ! Boligen fremstår i røde teglsten med tagdækning i røde tagsten. Udhuse er opført i Sten / Træ. Tagdækning i betontegl/stål. **Velbeliggende: Kun 2 km til Terndrup og 7 km til Hadsund**

Highlights:

- **8,5112 Ha skov, remiser, 2 søer etc.**
- **Flot og stærkt bygget villa. Røde tegl med tegltag.**
- **287 m2 bolig + 84 m2 kælder**
- **Nyt luft/vand varmeanlæg + Nytilkoblet vandforsyning**
- **Renoveret Staldbygning til hestehold 87 m2**
- **Carport + Stald/Depot 104 m2 årg 2009**
- **5 gode værelser**
- **3 toiletter samt 2 gode badeværelser**
- **Ingen asbesttag på ejendommen.**

Boligen:

Stueplan: Velkommen indenfor til lys, rummelig højloftet hall med klinkegulve og trappadgang til hhv kælder og 1. sal. herfra adgang til Skøn stor opholdsstue med parketgulve og udgang til østvendt terrasse, herfra videre adgang til rummelig pejsstue med klinkegulve og indmuret pejs. Stor spisestue, ligeledes med parketgulve. Derfra adgang til godt og praktisk køkkenafsnit med elementer i lyse facader med trækanter. I forbindelse med den rummelige hall findes opholdsafdeling med klinkegulve og udgang til vestvendt terrasse. Fra hall er adgang til gæstetoilet samt værelse / kontor. ----- **Fortsættes.**

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: Hans Cortsen



Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026

1.sal. Adgang via kvartsvingstrappe til Rummelig centralt placeret TV stue med loft til kip , 2 store værelser ved vestgavlen. Fra stuen er fordelingsgang med passage til sekundært Badeværelse med bruseniche og bademiljø. Derudover findes 2 værelser samt stort walkinn med 2 skabsvægge. Desuden stort badeværelse med hjørnebad/spa samt bruseniche og bademiljø.

Kælder:

Adgang: Via muret trappe fra Hall til stort hobbyrum velegnet til f.eks billard, et rum med vinreoler, stort ekstra disponibelt rum. Desuden bryggers/vaskerum med adgang til baghaven via trappe. Desuden teknikrum med varmeanlægget /Luft/vand installeret 2025.

Energimærke af d. 09.10.2026 **mrk "C"** foreligger

Der foreligger Byggeteknisk gennemgang og Eltjek af d. 09.10.2026 - Ingen ejerskifteforsikringstilbud, da der er tale om en Landbrugsejendom

Opvarmning er nyt luft/vand varmeanlæg. **Vandforsyning** er netop tilkoblet fælles alment vandværk.

Dobbelt Carport / Stald: Rummelig dobbelt carport årg 2009 med støbt bund.

Staldbygning , ældre, men renoveret. Denne består af 3 hestebokse samt depot. På 1. sal findes depot. Desuden findes nyere redskabshus med aluport ifm. stalden.

Overdækning til husdyr.: Bag ejendommen findes hestestald/overdækning 87 m2. Denne er opført i træ med ståltag.

Jordtilliggenet: Består af blandet skov med engarealer, 2 søer, samt kultur hvor der tidligere har været dyrket juletræskultur. **Ialt 8,5112 ha.**

Opdateret fotopakke samt plantegningssæt følger

Ejendommen sælges for Dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



Set fra syd/østsiden ind over ejendommen.



Rummeligt stuehus - 287 m2 + 84 m2 kælder



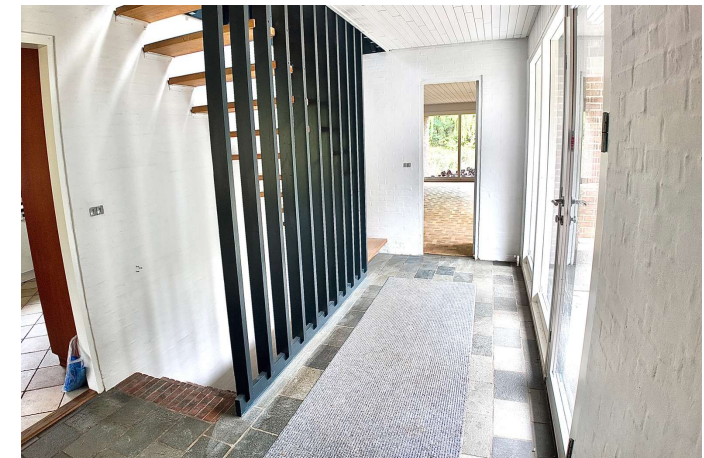
Facade mod Nord/Øst



Skøn natur - her een af de 2 søer.



Eng, åbent areal og sø.

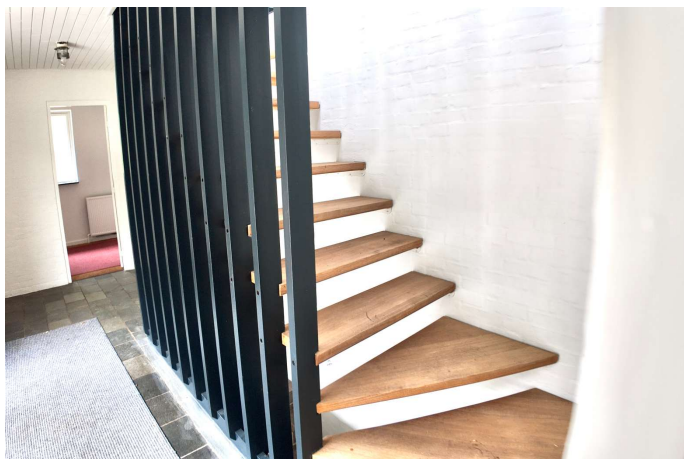


Rummelig Hall med adgang til 1. sal og kælder

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



Trappe til 1. sal.



Godt køkken



Loungeområde med udgang til vestvendt terrasse



Stor opholdsstue med parketgulve



Kik til Pejsestuen



Pejsestuen

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



Opholdsstuen



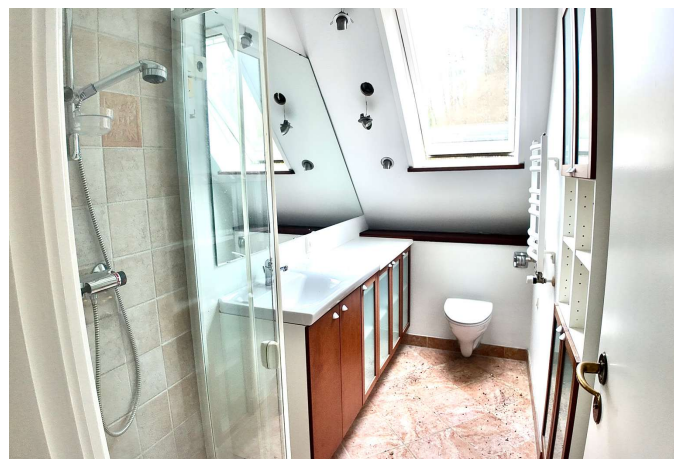
Spisestuen i forbindelse med køkkenet.



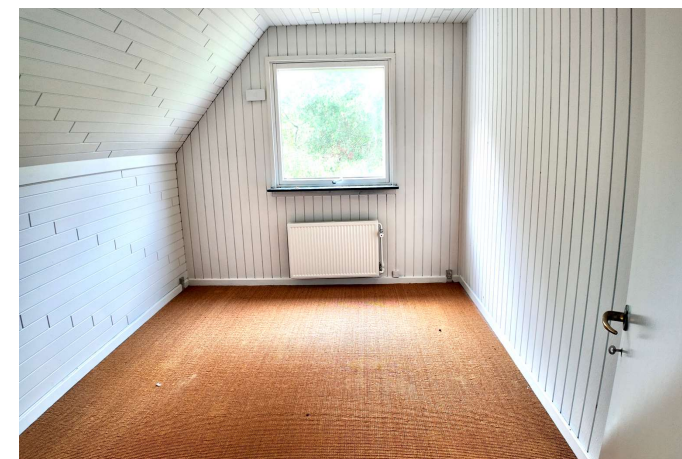
Spisestuen



Primært bad på 1. sal



Sekundært bad på 1. sal.



Værelse 1. sal

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



Værelse 1. sal



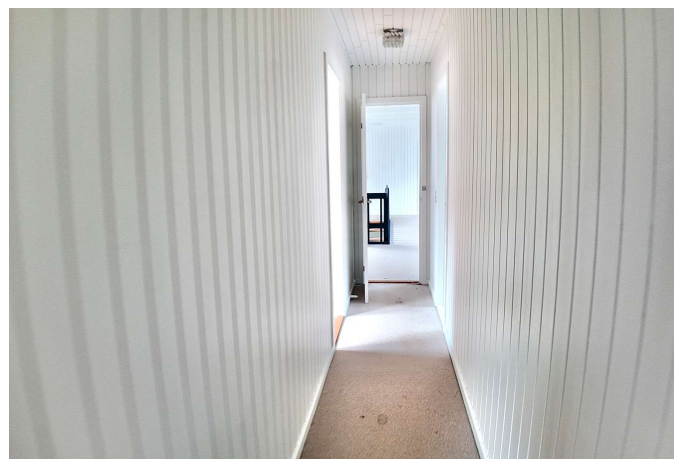
Walk Inn på 1. sal. ifm. soveværelset



Soveværelset 1. sal



Værelse 1. sal.



Fordelingsgang 1. sal.

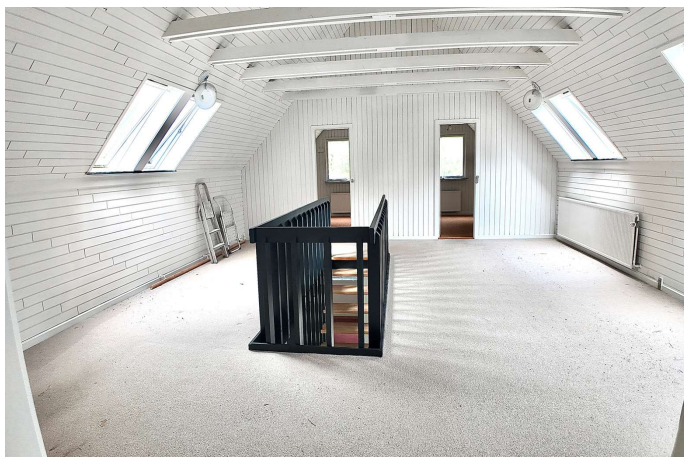


TV stue 1. sal - Loft til kip. Skøn rumfornemmelse!

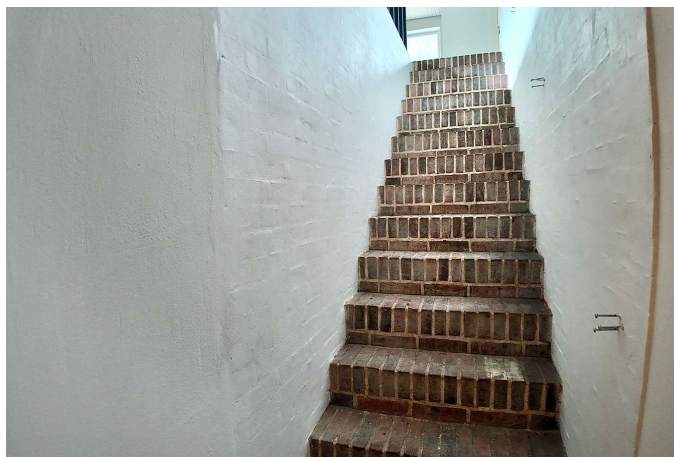
Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



TV stue 1. sal. Loft til kip. Skøn rumfølelse!



Trappe til kælder - Ja den er fin ;-)



Hobbyrum med troltektlofter+ ekstra rum bagved - i



Depot i kælder f.eks vinoplæg



Nyt Luft/Vand varmesystem



Engareal ved boligen

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026



87 m2 bygning til husdyr.



Ældre renoveret/tilbygget stald



Kik ned over ejendommen fra Nordsiden



Sådan lidt fra oven....



Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026

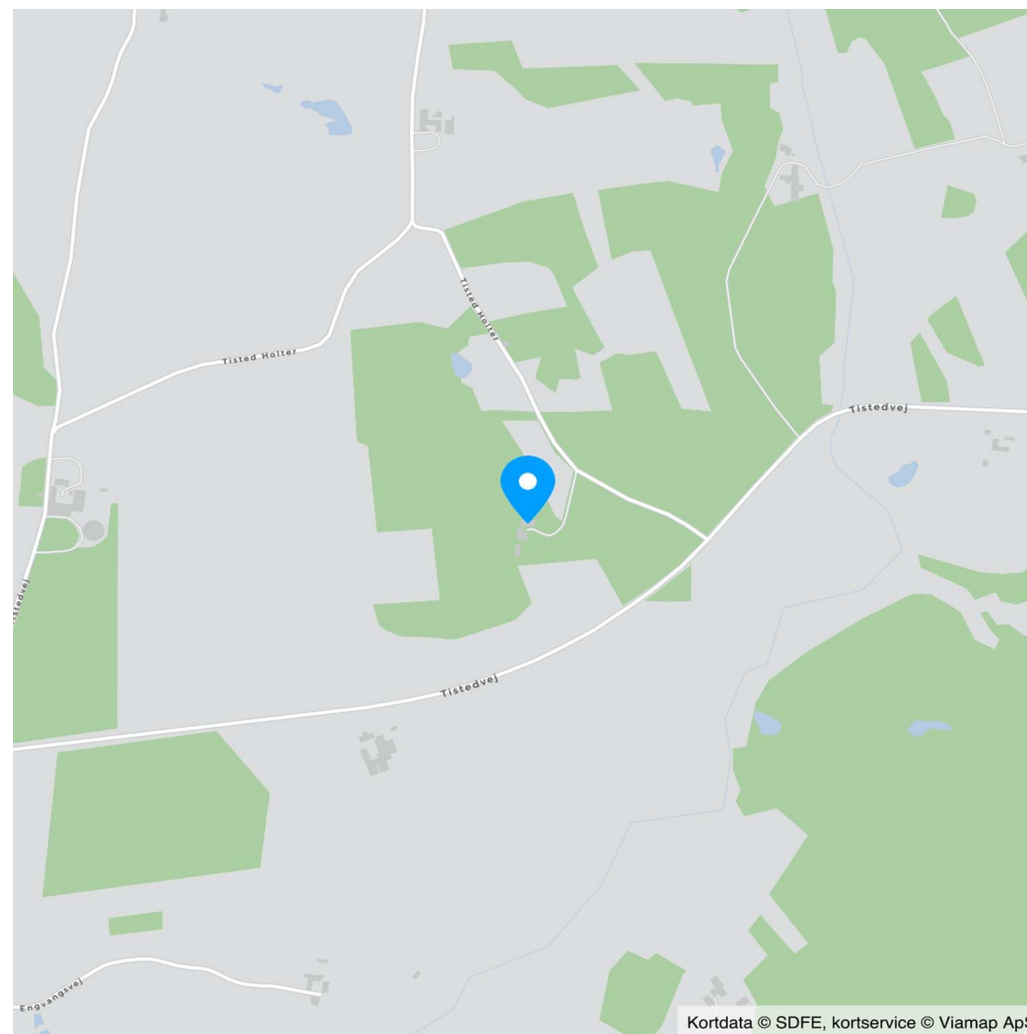
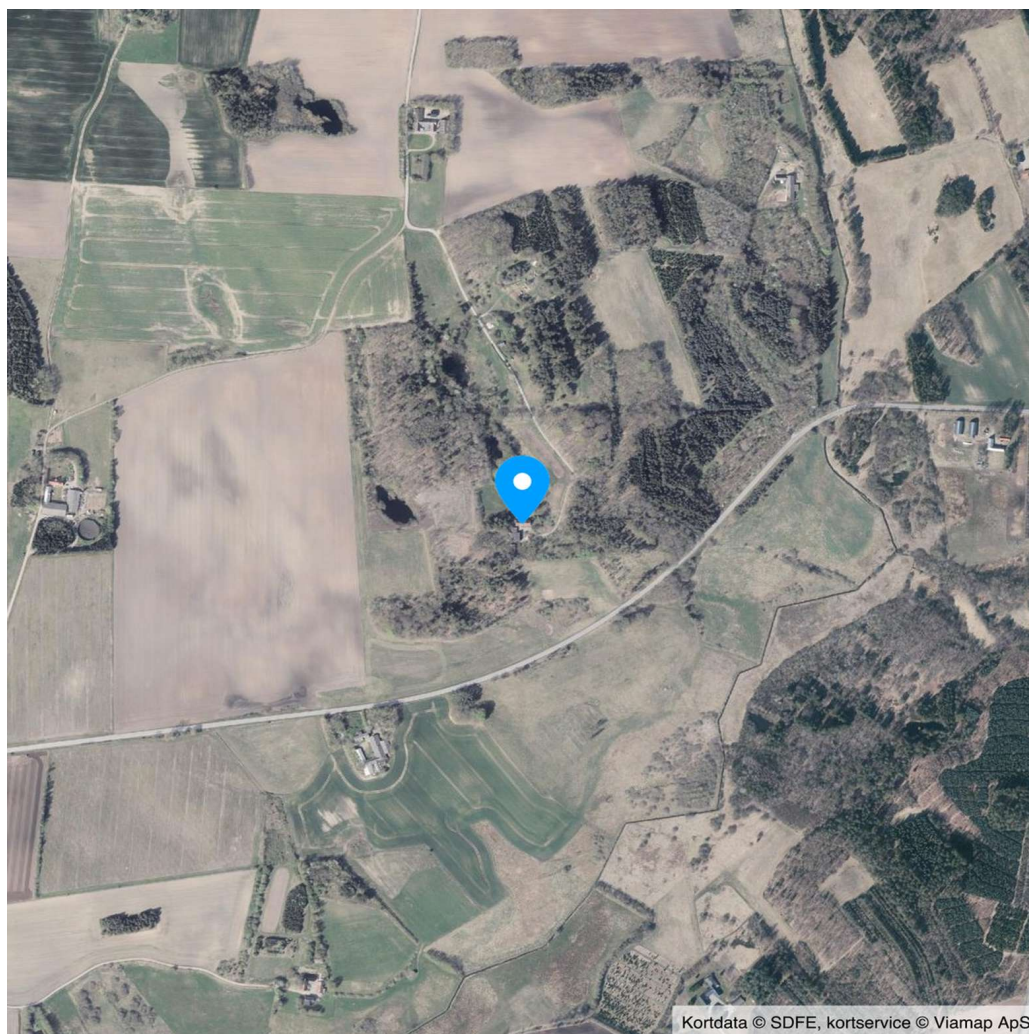


Miljøet omkring gårdspladsen

Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026





Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug / Bolig
Kommune: Mariagerfjord
Matr.nr.: 13c Tisted By, Astrup m.fl.
BFE-nr.: 1419641
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1974/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.065.000
Grundværdi: 1.076.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 852.000
Grundlag for grundskyld: 860.800

Arealer**

Grundareal: 85.112 m²
- heraf vej 1.130 m²
Boligareal i alt: 287 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 84 m²
Tiloversbleven landbrugsbyg- 87 m²
ning:
Carport: 104 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om vej mv, Vedr 13C
- Nr. 2: 05.10.1875 - Dok om reservationer m.h.t.skel,grænser, Vedr 13L
- Nr. 3: 28.11.1938 - Dok om færdselsret mv, Vedr 13C
- Nr. 4: 02.11.2001 - Dok om sikring af egekrat mv. Vedr 13 C,13 L

Tilbehør:

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

Kogeplade, Opvaskemaskine, Emhætte, Køleskab, Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: Ukendt forbrug - Dødsbo

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe Luft/Vand

Supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra:

Ukendt forbrug - Dødsbo.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Anden type afløb

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke C



Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
 Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.345
Grundskyld	kr.	13.515
Ejendomsbidrag 2026	kr.	350
Nordværk Renovation	kr.	3.300
Mariagerfjord Vand/Afledning	kr.	1.550
Bygningsforsikring	kr.	8.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
I alt	kr.	2.813.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.560

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.428 md. / 197.138 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.849 md. / 154.184 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Tisted Holter 6, 9510 Arden
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 469-6377
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 11.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.650.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejeendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk