

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: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

I udkanten af Grenaa ligger der en landejendom af særlig kaliber. Stedet er fra 2006 og imponerer med det forrygende hovedhus, som bugner af kvalitetsløsninger. Planløsningen er samtidig luksuriøs med hele tre badeværelser, fem værelser og lyse opholdsmiljøer med et skønt kig over de landlige omgivelser. Samtidig er der flotte forhold i udbygningerne, som omfatter alt fra stald til gildesal. Grunden er på fire hektar, der hovedsageligt er anlagt som græs.

Gennemførte løsninger

I en markant, funkisinspireret stil troner hovedhuset blandt den trelængede udbygning, der tilsammen omslutter en klassisk gårdsplads. Hovedhuset tager sig stilrent ud i hvid og med imponerende glaspartier, der bryder facaden. Der opvarmes med jordvarme, som udmønter sig i gulvvarme i alle rum, og der er klinker i alle rum. På førstesalen har man anvendt travertin, mens kinesisk skifer pryder stueplanet.

De optimale løsninger fortsætter i det rummelige køkken, hvor hvide, minimalistiske elementer ledsages af lækre hvidevarer fra Gaggenau. Det omfatter blandt andet køleskabet, ovnen, opvaskemaskinen og emhætten. Der er desuden gaskogezone, og stålbrædepladerne understreger sansen for detaljerne. Den hævede pejseindsats bidrager med stemning til rummet. Opholdsmiljøet smyger sig videre om til de to sammenhængende stuer, hvoraf det ene afsnit er ført frem i en karnap, mens den anden har åbent op til første sal. Samlet set har opholdsmiljøet hele fem dobbelte døre til udearealet, så ude og inde hænger harmonisk sammen.

Stueplanet fuldendes af et værelse, et bryggers og et badeværelse med bruseniche. På førstesalen møder man fire værelser, og det oplagte soveværelse byder på to walk-in-closets og udgang til en bred altan med udsigt over omgivelserne. Heroppe er der desuden to badeværelser, hvor det ene er med både bruseniche og badekar. Endelig finder man en stue med kig til underetagen.

(fortsættes på næste side)

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025

De ydre faciliteter

Udbygningerne repræsenterer et væld af muligheder. Der er tre længer, og den første indleder med et værksted og et vinrum. I midten har man en åben stald, hvor der er etableret to bokse, men man kan tilføje flere. Samtidig finder man endnu et værksted, og så er der løsdrift i den ene ende med mulighed for, at hestene kan gå ud og ind. Man kan selvfølgelig også holde kvæg eller andre dyr. I den sidste længe er der en gildesal, som har et tilhørende køkken, et bryggers og et badeværelse. Sidstnævnte er med gulvvarme. Længerne er med ståltage, som er lagt i starten af 2010'erne inklusiv skift af spær.

Dele af jorden er anlagt til fold, men ellers er hoveddelen udført som græs. Selve haven er holdt i en naturpræget stil med høje, ranke træer, der inviterer naturen tæt på. En lav hæk afskærmer terrassemiljøet, uden at det skæmmer udsigten.

Landidyl tæt på byen

Der hersker en særlig ro på ejendommen, der omgives af marklandskabet og selv bringer naturen ind på matriklen. Det er en forrygende kombination med denne idyl, at man stadig er ganske tæt på byen. Inden for tre kilometer har man nemlig adgang til daginstitutioner, skole, indkøb og sportsfaciliteter, ligesom Grenaa Letbane ligger i denne radius. Byen byder desuden på butikker og kulturoplevelser, som hele Djursland generelt er rig på. I bil er der i omegnen af 50 minutter til Aarhus.

Adresse: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 22a	40516 m ²	0 m ²
Areal i alt	40516 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	163 m ²	297 m ²
Nr. 2 Tiloversbleven landbrugsbygning	200 m ²	m ²
Nr. 3 Tiloversbleven landbrugsbygning	180 m ²	m ²
Nr. 4 Tiloversbleven landbrugsbygning	210 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	753 m ²	297 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 22a Dolmer, Grenaa Jorder
BFE-nr.: 9654568
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.227.000,00
Grundværdi: 1.062.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.381.600,00
Grundlag for grundskyld: 849.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	40516 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	163 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	297 m ²
Andre bygninger:	590 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	200 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	180 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	210 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 Norddjurs
- Mellemstrupvej
- Plan- og udviklingsstrategi 2023 - vejen mod 2050

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan 42.1 - Separatkloakeret.

Ejendommen (bygning 2 og 4) er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Der er fredede områder på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.02.1938 lbnr. 905986-66 Tillægstekst Dok om fredning af en lindealle mv vedr. 22A,
Nr. 2 lyst d. 18.06.1973 lbnr. 905988-66 Tillægstekst Dok om master og jordkabler mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 66_A-I_581
Nr. 3 lyst d. 14.02.1978 lbnr. 2261-66 Tillægstekst Dok om kabelgrav og kabelskab mv, Ikke til hinder for prioritering vedr. 22A, Filnavn: 66_J-I_421
Nr. 4 lyst d. 29.11.1983 lbnr. 906031-66 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Vedr 15 Dagb.nr. 17156 Filnavn: 66_P-I_352
Nr. 5 lyst d. 08.03.1994 lbnr. 7134-66 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, kabeltrace, Vedr 22A Filnavn: 66_AC-I_157
Nr. 6 lyst d. 21.01.2008 lbnr. 2178-66 Tillægstekst Dok om kloakanlæg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Gaggenau køle-/fryseskab, Gaggenau emhætte, Gaggenau indbygningsovn, Foster gaskomfur, Gaggenau opvaskemaskine, Asko vaskemaskine, Bosch tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker kun stuehuset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.300,00 Forbrug: 14.270 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 2 brændeovne 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 brændeovnene 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.

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.

Adresse: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.246,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 14.273,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 22.768,00	I alt
Renovation	kr. 3.254,50	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, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejning	kr. 1.346,71	
Skadedyr	kr. 256,02	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.144,39	

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.523 md./ 366.280 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.267 md./ 291.202 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: 10.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Vester Hesseldal 25, Dolmer, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001094
Ejerudgift/md.: kr. 4.929

Dato: 10.4.2025

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:

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	3.269.444,29	3.269.444,29	3.269.444,29	DKK	5,00	227.115,76	28,92	11.75				