

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: Harevænget 39, 8450 Hammel
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 30000884
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

For enden af en lukket villavej i Hammel har denne ekstraordinære ejendom en helt særlig udsigt over bugtet landskab, åløb, skov og sø. Arkitekten har tydeligvis haft netop omgivelserne i fokus, hvormed store vinduespartier præger rammerne, der således også bades i dagslys. Hjemmet er fra 2020, og der er i byggeprocessen udvalgt klassisk design, ligesom man har prioriteret at bringe luksus ind i hverdagen. Det bemærkes eksempelvis i kraft af, at boligen har pool, spa og motionsrum i underetagen. Hertil rummer hjemmet blandt andet tre badeværelser, fem værelser og sublime opholdsmiljøer på de i alt intet mindre end 757 etagemeter.

Kvalitet og udsigt

Fornemmelsen i opholdsmiljøet er af en anden verden. Loftshøjden på omtrent tre mere kombineret med det smukke gulv i Jura-natursten sætter rammerne på flotteste vis, og samtidig akkompagneres det hele af den dragende udsigt, der træder levende frem bag de markante vinduer. Der er i øvrigt automatik på lamelgardinerne, gulvvarme overalt samt gipslofter med integrerede akustikpaneler i flere rum. Ydermere har man varmegenvinding og fjernvarme.

Det åbne layout skaber en fantastisk rummelighed, mens man stadig har en god dynamik i kraft af, at der er delvist opdelt mod den bagerste stue. I supplement bidrager skydedøren mod terrassen til en fornemmelse af, at arealet kan udvides yderligere på varme dage. Køkkenet toner frem med den ene kvalitetsløsning efter den anden. Invita-elementerne ledsages af bordplader i henholdsvis stål og granit. Hertil kommer Quookeren, den integrerede espressomaskine, en vakuummaskine og Bora-kogezonen med integreret emfang samt en teppanyaki-stegeplade.

(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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Harevænget 39, 8450 Hammel
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 30000884
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 10.4.2025

Via en garderobe er der adgang til et gæstetoilet, og fra den bagerste stue er der glasskydedør til et værelse, som eksempelvis vil egne sig til kontor eller lignende. Etagen fuldendes på bedste vis af den enestående forældresuite. Soveværelset har terrassedør, et stort walk-in-closet og et badeværelse, der imponerer med to håndvaske samt to Rainshowers fra hansgrohe.

Underetagen harmonerer til fulde med stueplanet. I den nordvestlige del af etagen har man tre værelser, hvoraf det ene byder på en terrassedør og et badeværelse en suite, ligesom der er et badeværelse mere til rådighed. Et multirum indleder soveafsnittet, og herved har man ligeledes et køkken. I den modsatte del af underetagen findes det flotte motionsrum afgrænset af en glasvæg, og ret fremme møder man spaområdet. Poolen er tilsluttet fjernvarmen, og så er der både spa og svømmetræning med modstrøm. Afslutningsvis bemærkes det store bryggers og de to disponible rum.

Foranderlig udsigt og velvalgte materialer

Al udvendig belægning er støbt beton med keramiske fliser, hvilket resulterer i et lineært og minimalistisk look med minimalt behov for vedligehold. Der er indbygget terrassevarmer i loftet på den overdækkede terrassevarmer. Udendørs kommer man selvfølgelig blot endnu tættere på det storslåede panorama, som changerer i takt med årstidernes gang. Dyrelivet sætter i sig selv et charmerende præg med fugle og rådyr samt svanerne, der tager ophold i søen.

Det resulterer i en fremragende dualitet, at man samtidig har ganske kort afstand til byen. Således er der gåafstand til nærmeste daginstitution, og man har ydermere under to kilometer til skole, indkøbsmuligheder og sportsfaciliteter med et rigt foreningsliv. I Hammel er der endvidere butikker, biograf og takeaway. I bil er der knap en halv times kørsel til Silkeborg eller Aarhus.

Adresse: Harevænget 39, 8450 Hammel
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 30000884
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Favrskov
Matr.nr.: 20cy Hammel By, Hammel
BFE-nr.: 9857862
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 8.818.000,00
Grundværdi: 765.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.054.400,00
Grundlag for grundskyld: 612.000,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens køle-/fryseskab, Siemens skabsfryser, Bore emhætte, indbygningsovn, Siemens dampovn, Siemens mikrobølgeovn, Bora induktionskogeplade, Siemens indbygget kaffemaskine, Siemens opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine x2, Electrolux tørretumbler x2.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1033 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	326 m ²
-heraf Carport	35 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
Kælderareal:	215 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	458 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021-32 for Favrskov Kommune
- Harevænget, Grævlingevej og Rådyrvej
- ved Viborgvej i Hammel syd
- Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+
- Debatoplæg om nye byvækstarealer forud for kommuneplan 2017-29, forslag
- Forslag til Plan- og bæredygtighedsstrategi 2040, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: HAM10 - Separatkloakeret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 67-711: Rekreativt område ved Vadsted i Hammel.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 65-711: Boligområde ved Harevænget og Grævlingevej i Hammel.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.12.2005 lbnr. 49138-65 Tillægstekst Dok om byggepligt, tilbageskødningsret og -pligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand mv Filnavn: 65_AP_420

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Harevænget i Hammel

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Harevænget 39, 8450 Hammel
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 30000884
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.300,00 Forbrug: 33,88 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Harevænget 39, 8450 Hammel
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 30000884
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 35.977,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 6.487,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.953,67	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.695,60	I alt
Grundejerforening	kr. 100,00	
Skadedyr	kr. 35,74	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.249,45	

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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 82.999 md./ 995.994 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 66.210 md./ 794.526 år v/ 26,66 %

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: Harevænget 39, 8450 Hammel
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 30000884
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.700.167,61	5.700.167,61	5.726.730,39	DKK	3,86	268.261,32	27,50	3,44				