

Salgsopstilling

Formulærens 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: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Velholdt landejendom i Lilleådalene ved Hadsten

I et bakket og skovbevokset landskab mellem Laurbjerg og Hadsten i Favrskov finder man denne landejendom. Ejendommen er i flot stand og består af et stuehus i to etager på 277 kvadratmeter samt en dobbelt garage og en maskinhal. Grunden er spækket med natur i tilknytning til søen og åløbet, hvilket gør det muligt at drive fiskeri og jagt på egen grund. Bebyggelsen rummer ligeledes muligheder for pladskrævende hobbyer eller erhverv, og med fire hektar græs er der ideelle forhold for husdyr. Endelig er der få kilometer til byens bekvemmeligheder i Hadsten, Randers og Aarhus.

Masser af natur

Landskabet i Favrskov er et kuperet morænelandskab med udstrakte skov- og landbrugsarealer, som er præget af mange store bakker og dybe smeltevandsdale. Lilleådalene er en af dem, og her ligger ejendommen lige syd for Lilleåens slyngede forløb med egen adgang til 800 meter af åen. Lilleå er et af Danmarks bedste fiskevande, hvor man må fiske med fisketegn, og dernæst er der en stor sø på matriklen. Man er fuldkommen ugeneret på grunden, og udsigten over naturrigdommene er slående både ude og inde. Foruden vandspejlet er der frodige, gamle træer og bugtende græsmarker i syne.

Udeliv og udbygninger

Udbygningerne er i mindst lige så pæn stand som stuehuset. Den store maskinhal er med høj port og er særdeles brugbar som værksted eller deslige. Garagebygningen med to porte er i samme stil som stuehuset og ligger vinkelret herpå. Omkring bygningerne er der haveanlæg med velordnede bede og velplacerede terrasser, der modtager sol fra alle vinkler. Ved søen kan man gøre brug af et shelter, og der er også bordbænkesæt og en bålplads. Takket være de naturskønne omgivelser trives det vilde dyreliv på grunden.

(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: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

Indflytningsklar beboelse

Hovedhuset er velholdt. I 2020 blev indvendige døre og terrassedøre såvel som køkkenet skiftet, og i 2023 blev det ene badeværelse moderniseret og udstyret med Invita-elementer. Køkkenet er også fra Invita og fremtræder stilrent i varme nuancer. Køkken-alrummet er boligens samlingssted, hvor familien kan færdes på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Dagligstuen ligger i åben forbindelse hermed, og bemærk, at plankegulve og akustiklofter er gennemgående. Sollyset strømmer ind i hjemmet, og fra begge rum er der udgang til en terrasse.

Stueetagen rummer ydermere et regulært værelse, et kontor, et badeværelse med kar og bruseniche samt et anseeligt bryggers med tilhørende depotrum. Overetagen er afsat til yderligere tre værelser, et badeværelse og to sammenhængende stuer. Den ene af de to stuer heroppe er udført med vinduespartier hele vejen rundt, så udsigten og lysindfaldet er som intet andet sted i hjemmet.

Adresse: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1d	10384 m ²	608 m ²
Matr. nr. 1m	61590 m ²	0 m ²
Matr. nr. 1f	49120 m ²	2574 m ²
Matr. nr. 1p	6433 m ²	0 m ²
Matr. nr. 3o	1620 m ²	0 m ²
Areal i alt	<u>129147 m²</u>	<u>3182 m²</u>

Arealerne fremgår af

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	201 m ²	277 m ²
Nr. 3 Garage, erhverv (stalden på BBR)	67 m ²	m ²
Nr. 4 Carport	20 m ²	m ²
Nr. 5 Udhus	15 m ²	m ²
Nr. 6 Maskinhus, erhverv	200 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>503 m²</u>	<u>277 m²</u>

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

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

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 momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug

Kommune: Favrskov
Matr.nr.: 1d Svejstrup By, Lyngå m.fl.

BFE-nr.: 9034485 m.fl.

Zonestatus: Landzone

Vand: Alment privat vandværk

Vej: Offentlig

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Pillefyr

Opført/ombygget år: 1904 / 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 2.739.000,00

Grundværdi: 776.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.191.200,00

Grundlag for grundskyld: 9.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	129147 m ²
- heraf vej:	3182 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	201 m ²
-heraf Udhus	76 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	152 m ²
Boligareal i alt:	277 m ²
Andre bygninger:	302 m ²
-heraf Garage, erhverv (stalden på BBR)	67 m ²
-heraf Carport	20 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Maskinhus, erhverv	200 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-32 for Favrskov Kommune

- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2040

- Plan - Debatoplæg om nye byvækstarealer forud for kommuneplan 2017-29, forslag

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

Der er beskyttet naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Servitutter, nr. 12:

Nr. 1 lyst d. 15.05.1965 lbnr. 2109-67 Tillægstekst Dekl. m Elro, Om resp se akt, Vedr 1F

Nr. 2 lyst d. 04.09.1972 lbnr. 5506-67 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, højspænding mv, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 3 lyst d. 24.05.1974 lbnr. 5592-67 Tillægstekst Dok om levering af vand, vedligehold mv, Om resp se akt Filnavn: 67_D-H_284

Nr. 4 lyst d. 07.11.1988 lbnr. 13933-67 Tillægstekst Dok om opstilling af campingvogne, fjernelse heraf og rydning af areal, Vedr 1F

Nr. 5 lyst d. 15.11.1999 lbnr. 51303-67 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok ang brugsret af sø for 2V og afkald af samme for 1F. Resp se akt. Filnavn: 67_D-H_284

Servitutter, nr. 14A:

Nr. 1 lyst d. 31.07.1979-13305-67 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bygning 1.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.900,00 Forbrug: 9.056 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Træpiller: 9.056 kilo, kr. 34.400

- Elektricitet: 1.082 kWh, kr. 2.500

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn 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 brændeovnen 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 og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.739.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 776.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 394.000 + 370.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.175,12	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 7.514,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.212,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 865,38	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Boligdel	kr. 101,76	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Erhvervsdel, nr. 12	kr. 1.812,96	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 150,90	
Grundskyld - Erhvervsdel, nr. 14A	kr. 2.131,20	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.963,32	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.537 md./ 402.448 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.602 md./ 319.222 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: 29.3.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

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
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	2.638.387,27	2.585.016,41	2.550.065,31	DKK	0,09	121.374,44	27,00	7,19	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom, nr. 12:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsjendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom, nr. 14A:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Jordforurening - Registreret:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenat på vidensniveau 2

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenat i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Adresse: Svejstrupvej 12, Svejstrup, 8370 Hadsten
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001298
Ejerudgift/md.: kr. 2.330

Dato: 29.3.2025

Købesummens fordeling:

Ejeboligen kr. 4.900.000

Jorden kr. 495.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 600.000

Købesum i alt kr. 5.995.000