

Voergårdsvej 30
9330 Dronninglund

PRIS	1.595.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.887
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.037
EJERUDGIFT (MD.)	1.468
BOLIGAREAL	195 m ²
GRUNDAREAL	9.225 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1934
SAGSNUMMER	21930001846
EJENDOMSTYPE	Nedlagt landbrug
ENERGIMÆRKE	D

Højt og idyllisk beliggende landsted med flot sø



Salgsopstilling

Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Her får du en virkelig flot og meget velholdt landejendom med ca. 9200 kvm. jord og flot højt beliggende bolig med superflot udsigt. Skønt beliggende i nærheden af Voergård Slot. Der er kort afstand til motorvejsnettet og kun ca. en halv times kørsel til Aalborg. Ejendommens bolig er flot restaureret og fremstår indflytningsklar. Der er delvist netpudset facade i 2019, nyt tag fra 2008 samt nye bondehusvinduer fra 2007/2008.

Udhusene er i rigtig god stand med god lade m stor port og el-port, viktualierum med trolltekt-loft, værksted og fyrrum med pillefyr fra 2013.

Boligen er i flot og hyggelig stand med gulvvarme i køkken-alrum, bryggers, badeværelse og kontor. Indrettet med flot hall med trægulv og trappe til 1. sal, godt bryggers med klinkegulv, hyggelig køkken-alrum med klinkegulv, kontor, dagligstue med tæppe, spisestue og udgang til haven. Badeværelse med bruseniche og bordarrangement. På 1. sal er der badeværelse med kar, soveværelse og 2 gode værelser, alle med trægulv.

En superhyggelig og flot og stilfuld ejendom, uden bopælspligt. Der er mulighed for mindre dyrehold.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025



Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025



Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025



Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

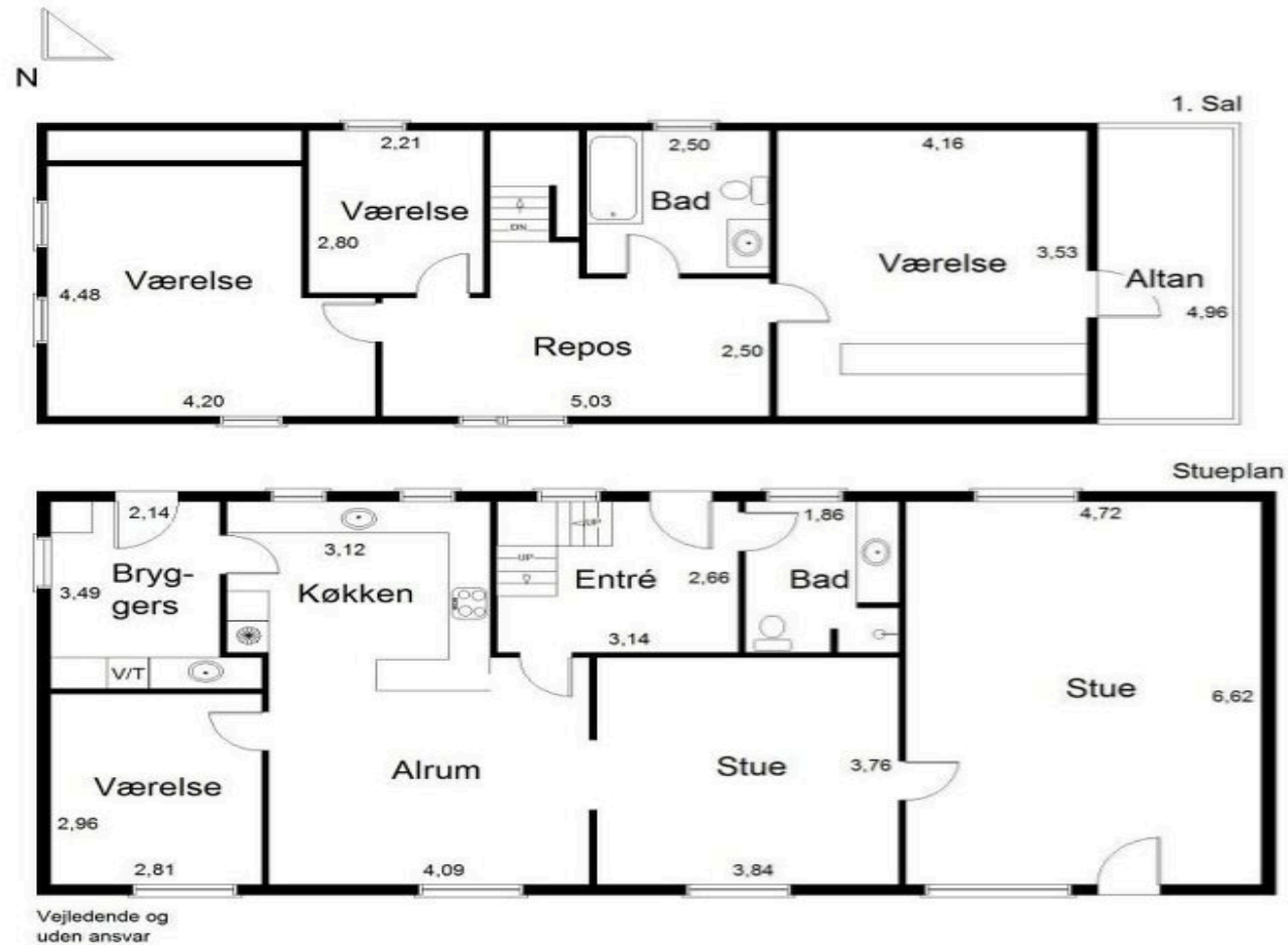
Dato: 27.3.2025



Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025



Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 1bf Voergård Hgd., Voer m.fl.
BFE-nr.: 8379356 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1934 / 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 960.000,00
Grundværdi: 85.600,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 768.000,00
Grundlag for grundskyld: 68.480,00

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

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

Hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	9225 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	115 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	80 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
Andre bygninger:	318 m ²
-heraf Udhus	200 m ²
-heraf Carport	40 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Drivhus	24 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

1.1.1585 Dok om forpligtelse til at vedligeholde den stenilidske familiegravelse og kapellet mv 79_H_337 - dato 13.03.1930/1936
13.7.1916 Dok om at vedligeholde gravsted mv 79_H_337
8.11.1928 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
2.1.1940 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 79_H_377
29.5.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
25.3.1966 Dok om adgangs begrænsning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

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

ALKA

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.800,00 Forbrug: 5.136 kilo træpiller og 2.766 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.916,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000,00
Grundskyld 2024	kr. 3.337,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Husforsikring	kr. 5.361,84	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 197,52	I alt	kr.	1.618.450,00
Genbrugsbidrag	kr. 3.305,00			
Renovation	kr. 692,00			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.611,08			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.887 md./ 106.648 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.037 md./ 84.440 år v/ 27,38 %

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: 27.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Voergårdsvej 30, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001846
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 27.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,51			0				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk