

Salgsopstilling

Adresse: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Her på Annavej 3 finder I Jer et oplagt bud på Jeres nye tilflugtssted, et meget velholdt håndværkerhus - perfekt til Jer, der værdsætter at have naturen tæt på og feriere i områder, der er rolige og ikke turistprægede. Gjerrild er en sand perle, der er forholdsvist ukendt, som I snart vil betragte som Jeres helle. Hjertelig velkommen til!

I træder indenfor i bryggerset, der også fungerer som entré, med plads til overtøjet og vaskefaciliteter til at klare fridagenes vasketøj. Fra entréen træder I ud i fordelingsgangen, der fører Jer ind til det åbne fællesrum med loft til kip og dagslys, der strømmer ind gennem de nydelige vinduespartier. Her får I al den plads, I behøver til at samles om madlavningen i det flotte køkken, i sofahjørnet til en god film foran brændeovnen eller ved spisebordet, når hele ferieselskabet samles til et lækkert måltid.

I har herfra udgang til en helt fantastisk stor og solrig terrasse samt have, hvor man lige kan forestille sig de mange sommerdage med grillmad, leg i haven og solbadning. Her kan I også nyde udsigten til markerne og skoven med rigt dyreliv.

Fritidshuset byder på hele 4 velindrettede værelser, der sikrer sengepladser til hele familieflokken, når fridagene skal tilbringes på Norddjurs. Hertil er 2 badeværelser, hvoraf det ene har spabad og sauna, så I kan nyde lidt ekstra wellness og afslapning.

Gjerrild Nordstrand er en fantastisk børnevenlig sandstrand med gryder, hvor I kan ligge ugeneret og solbade. I kan cykle langs kysten efter friskfangede fisk, nyde gåture ved naturskønne Gjerrild Klint, og landsbyen Gjerrild byder på kulturoplevelser på det gamle Sostrup Slot og Kloster. Djursland er rig på smukke gamle slotte og herregårde, og hyggelige Grenå byder blandt andet på Kattegatcentret, der inviterer indenfor med oplevelser for alle aldre: Dyk med hajer i det store Oceanarium, mød de søde sæler, prøv kræfter med havet og meget mere. Hertil er der en times kørsel til Smilets by Aarhus.

Hvis I ønsker at fortsætte udlejningen af huset, er der mulighed for en god lejeindtægt.

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.

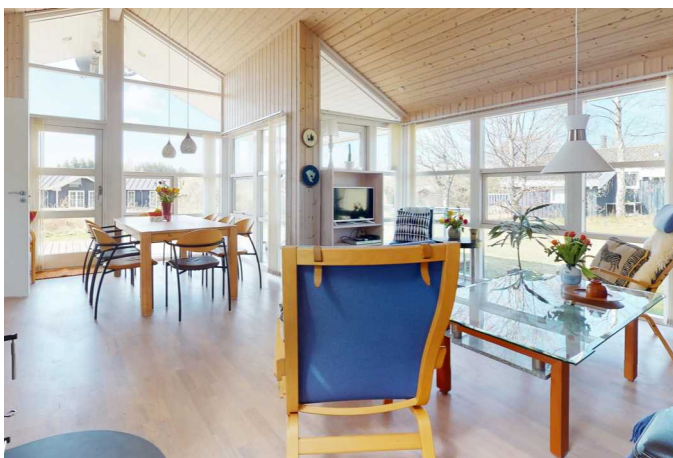
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

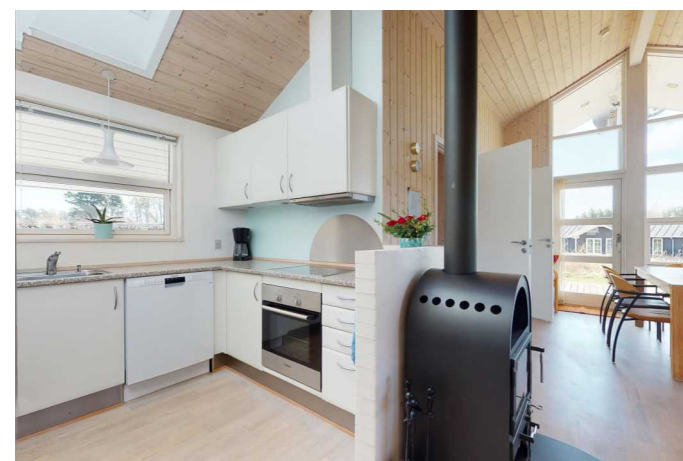
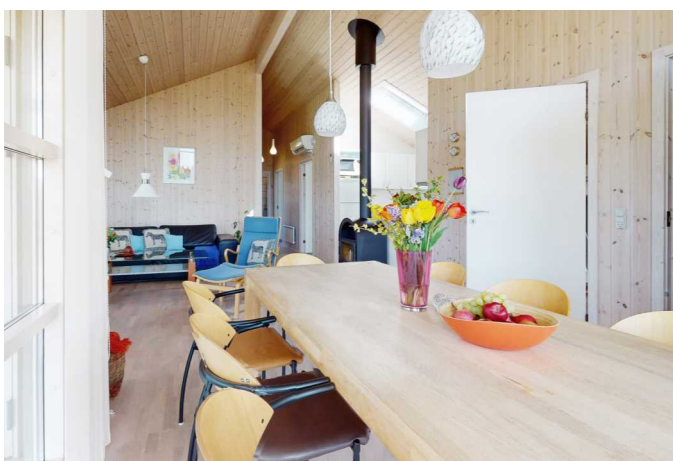
Dato: 30.04.2024



Adresse: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000

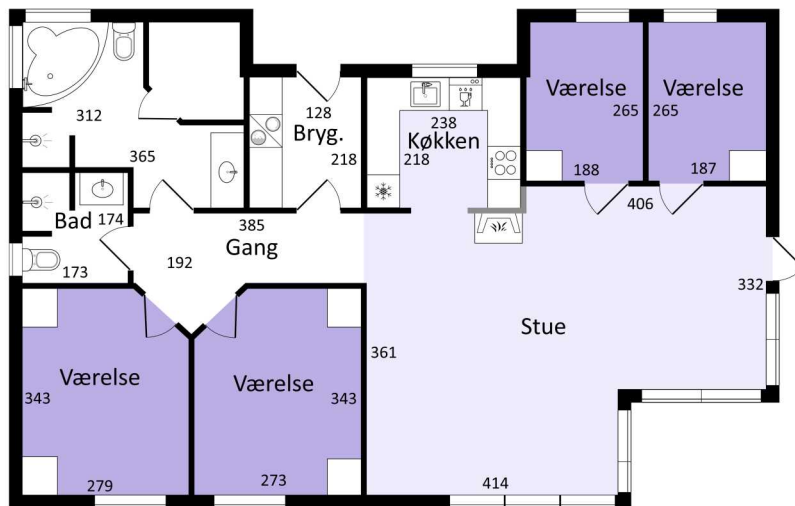
Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024



Adresse: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	16 eø Gjerrild By, Gjerrild
BFE-nr.:	8291056
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.419.000 kr.
Grundværdi:	299.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.135.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	239.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.205 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	99 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af teknisk forvaltning 04.05.2023
- af dato:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Gjerrild Nordstrands Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 27.11.1963--5308-66 Dok om sommerhusbebyggelse mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplan:

Gjerrild Nordstrand - Sommerhusområde - Fjeldholmvej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 Norddjurs
Gjerrild Nordstrand

Udlejning: ja - indtægt i 2021 udgjorde kr. 112.653 - Dansommer.
Sommerhuset udlejes igennem Sol og Strand.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: Siemens
Tørretumbler: Ukendt mærke
Køleskab: Gorenje
Komfur: Ukendt mærke

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Da det er et sommerhus er varmemeforbrug ikke angivet.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.790	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.019	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	3.795	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	5.962
Renovation	kr.	2.395	I alt	kr.	2.014.812
Grundejerforening	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Skorstensfejning	kr.	521			
Affaldsgebyr, jord	kr.	16			
Ejerudgift i alt 1 år		17.326			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.702 md./ 140.418 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.236 md./ 110.832 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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Annavej 3, Gjerrild, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198TS-002686
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.04.2024

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: Ingen
--	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering