

Salgsopstilling

Adresse: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: 435.000Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

På naturskønne Djursland venter jer timevis af skønne vandreture i det smukke Nationalpark Mols Bjerge - og jeres nye hjem her på Århusvej 17 placerer jer perfekt i forhold til det! Her venter jer velindrettede kvadratmeter, hvor I får rig mulighed for at skabe det hjem, I drømmer om. Velkommen til!

Boligens kvadratmeter fordeler sig på 2 plan, og i stueplan mødes I af en rummelig entré med adgang til badeværelse, gæstetoilet samt et disponibelt rum, der byder på gode anvendelsesmuligheder. På den anden side af entréen har I adgang til køkkenet, der fremstår funktionelt, med adgang til en rummelig stue. Måske I drømmer om at åbne op til et hyggeligt køkken-alrum, hvor hele familien kan samles - her får I flotte muligheder for det i foreningen af køkken og stue!

På 1. sal findes en møblerbar repos med adgang til hele 4 gode værelser af varierende størrelser, så I kan indrette jer præcis, som I ønsker - med master bedroom og børneværelse(r), hjemmekontor, hobbyrum eller noget helt femte!

Til ejendommen er en fin have med masser af plads til at anlægge en stor terrasse, køkkenhave og drivhus eller et børneparadis med trampolin og gyngestativ.

Jeres fleksible beliggenhed her på Århusvej 17 sikrer jer nem adgang til nørømrådet. Foruden de fantastiske vandreture, I kan nyde i det åbne landskab i Nationalpark Mols Bjerge, har I en kort køretur til vandet såvel som Ebeltøft, hvor et hyggeligt by- og havnemiljø venter jer. I finder også indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsliv i Tirstrup, hvor I snart vil føle jer hjemme.

Book fremvisningen allerede nu!

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: Kim Hougaard

Adresse: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: 435.000Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024



Stue



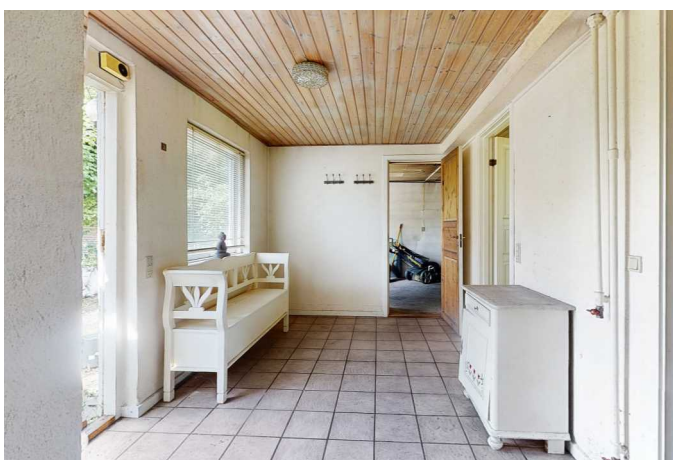
Stue



Køkken



Værelse



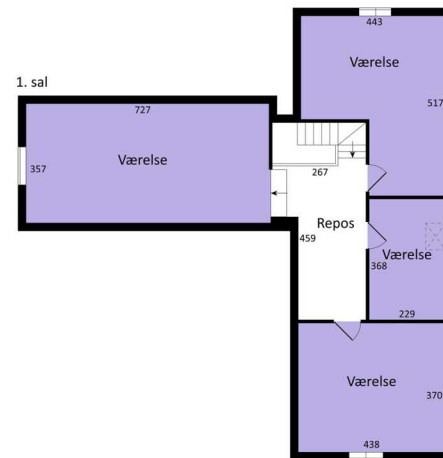
Gang



Værelse

Adresse: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 435.000Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 435.000

Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	14 q Tirstrup By, Tirstrup
BFE-nr.:	4177536
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/Statsvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1946/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	996.000 kr.
Grundværdi:	273.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	796.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	218.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2.060 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	73 m ²
Boligareal i alt:	201 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Carport	36 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
- af dato:	16.08.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 908596-66 Tillægstekst Dok om jagtret mv
Nr. 2 lyst d. 05.07.1847 lbnr. 908597-66 Tillægstekst Lejekontrakt til en sandlod i 200 år
Nr. 3 lyst d. 21.07.1933 lbnr. 908598-66 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 66_C-II_239
Nr. 4 lyst d. 14.12.1955 lbnr. 908599-66 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 66_B-II_205
Nr. 5 lyst d. 22.05.1965 lbnr. 908600-66 Tillægstekst Dok om højde over 25 m vedr Tirstrup Flyveplads Filnavn: 66_H-II_609
Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 908596-66 Tillægstekst Dok om jagtret mv
Nr. 2 lyst d. 05.07.1847 lbnr. 908597-66 Tillægstekst Lejekontrakt til en sandlod i 200 år
Nr. 3 lyst d. 21.07.1933 lbnr. 908598-66 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 66_C-II_239
Nr. 4 lyst d. 14.12.1955 lbnr. 908599-66 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 66_B-II_205
Nr. 5 lyst d. 22.05.1965 lbnr. 908600-66 Tillægstekst Dok om højde over 25 m vedr Tirstrup Flyveplads Filnavn: 66_H-II_609

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 435.000Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 2021 kr. 12.993,75,-

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: 435.000

Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	3.101	Kontantpris/udbetaling	435.000
Ejendomsværdiskat	4.064	Tinglysningsafgift af skødet	4.550
Skorstensfejning	1.248	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
Rottebekæmpelse	59		
JORDSTYRINGSGEBYR	17	I alt	447.550
Husforsikring	5.345	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.	
Renovation, ANSLÆT	2.800		
Ejerudgift i alt 1 år	16.634		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.535 md./ 30.416 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.009 md./ 24.105 år v/26,90%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024
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: Århusvej 17, Tirstrup, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 435.000

Sagsnr.: SU-0014-3824
Ejerudgift/md.: 1.386

Dato: 19.04.2024

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:
--	---------------------------------

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet

jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.