

Salgsopstilling

Adresse: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i rolige og nære omgivelser på en lukket vej, venter jer på Nørregade 7 en totalrenoveret muremestervilla fra 2021 med respekt for villaens originale detaljer. Villaen består af 2. plan fordelt på 136 kvadratmeter samt efterisoleret fuld kælder på 80 kvadratmeter.

I bydes indenfor i den lyse og rummelige entré med højt til loftet, der vil følge jer rundt gennem villaen. Med overtøjet hængt på plads og en blød landing går turen videre ind i alrum og stue, hvor I får rig mulighed for at samles over hjemmelavede middage ved langbordet og til en god film på langs i sofahjørnet, der naturligt skaber villaens samlingspunkt. I åben forbindelse hermed er et herligt køkkenalrum, der byder på flot skabs- og bordplads. De stilfulde valg i køkkenet sikrer jer skønne og rolige rammer, når hverdagens livretter skal kreeres.

I stueplan finder I endvidere et badeværelse, et værelse, som i dag anvendes til kontor samt en baggang med trappe til både 1.sal og kælder. På 1. sal fører en møblerbar repos jer ind i 3 gode værelser, igen med flot loftshøjde samt fritlagte bjælker og ovenlysvinduer, der skaber en hel særlig stemning. Hertil venter jer endnu et lyst og flot badeværelse med separat brus og fornem opbevaringsplads. Sidst er den totalrenoverede kælder med egen indgang, bad, 4 gode disponible rum, der kan indrettes efter egne ønsker. I kælder er bryggers til at finde med plads til vaskefaciliteter og øvrig opbevaring.

Når sommeren banker på, kan de skønne solskinstimer nydes ude i den fine og store have, hvor børnene trygt kan lege og hyggelige solkroge er til at finde. I Ryomgård er I dækket ind til hele familiens hverdag med både skole, daginstitution, indkøb og foreningsliv, som I har nem adgang til fra basen. Hertil har I ca. 30 minutters kørsel fra Århus, Randers, Grenå og Ebeltoft. Desuden er der kun 5 min. gang til letbanen.

Vigtig information:

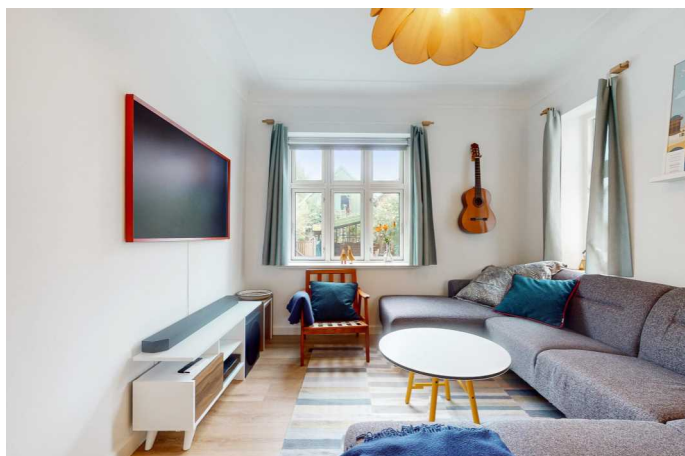
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

Dato: 19.04.2024



Stue



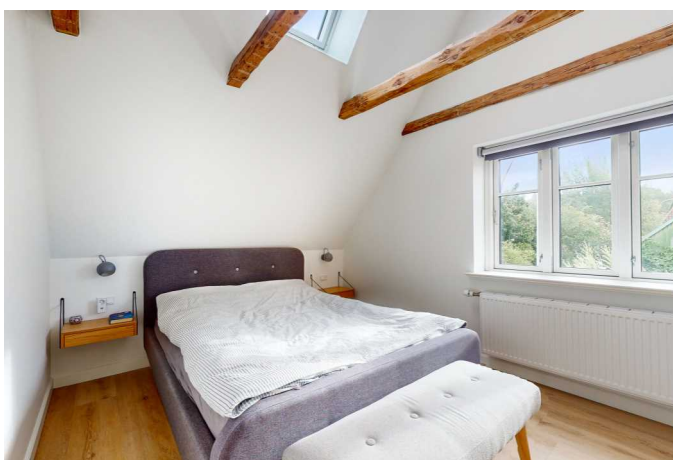
Spisestue



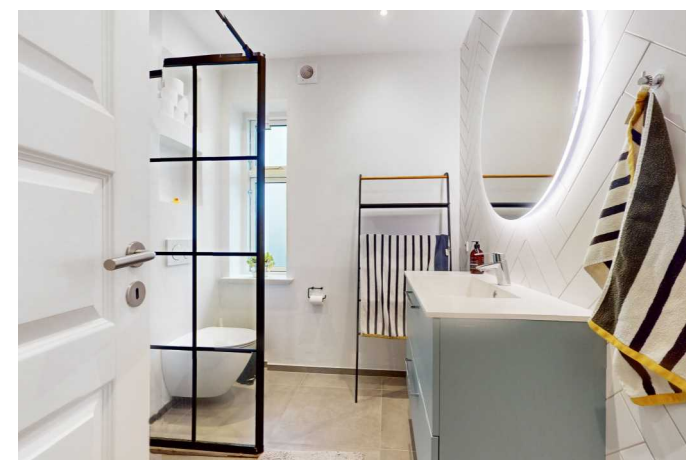
Køkken



Køkken



Soveværelse



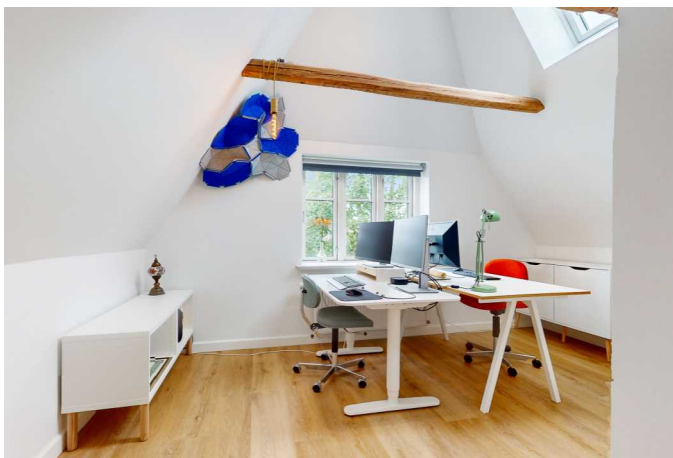
Badeværelse

Adresse: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

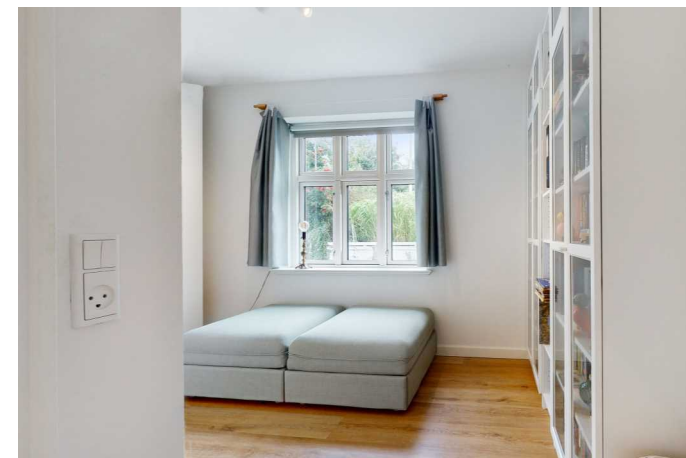
Dato: 19.04.2024



Spisestue



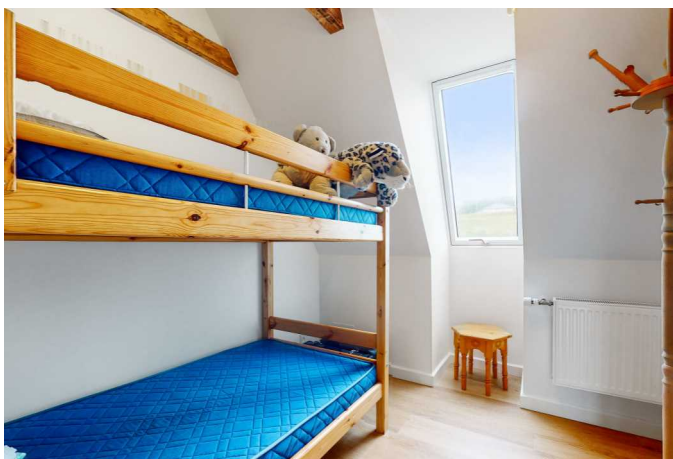
Arbejdsværelse



Værelse



Badeværelse



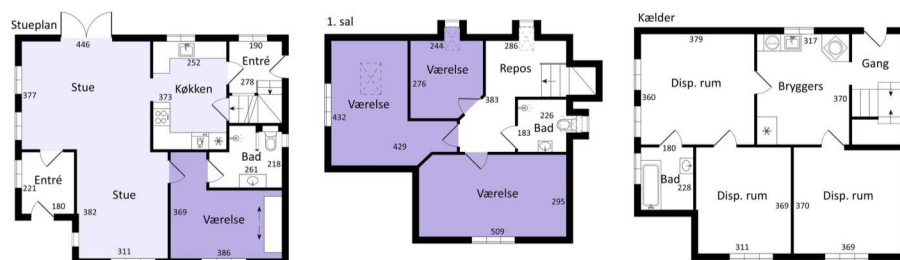
Værelse



Bryggers

Adresse: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000

Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	1 fm Ryomgård Hgd., Marie Magdalene m.fl.
BFE-nr.:	4124222
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.563.000 kr.
Grundværdi:	529.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.250.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	423.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer i køkkenet er købt i IKEA, som samarbejder med Electrolux/Whirlpool: Opvaskemaskine Køleskab Ovn
Microbølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Lokalplan: Rammelokalplan for center- og boligområde i Ryomgård
Lokalplan: Boligområder til fire boliger (Nordlyvej 2), Ryomgård
Lokalplan: Område til boliger og rekreative formål (nord for rundkørslen), Ryomgård

Kommuneplaner:

Kommuneplan: Kommuneplan Syddjurs 2020
Kommuneplan: Boligområde ved Nordlyvej 2A-2D
Kommuneplan: Centerområde ved Nygade, Vestergade og Jernbanegade
Kommuneplan: Syddjurs Planstrategi 2015
Kommuneplan: Tematillæg Planstrategi 2015
Kommuneplan: Sammen om det gode liv - Vision og udviklingsstrategi 2022 - 2034
Kommuneplan: Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune 2018-2030

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.04.1860 lbnr. 914180-66 Tillægstekst Dok om gårdens skove, (40/25)
BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 02.12.1879 lbnr. 914181-66 Tillægstekst Dok om indskrænkning i retten til
at opstemme vand BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 3 lyst d. 07.12.1915 lbnr. 914182-66 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,
(1432/251) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 4 lyst d. 19.10.1982 lbnr. 11901-66 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 66_T-I_232
Nr. 5 lyst d. 15.06.1989 lbnr. 6280-66 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn:
66_T-I_18
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Adresse: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 37,06 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug i 2022 var kr. 13.480,39,-

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 gult hus og rødt hus. Der forekommer bemærkninger med grå hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000

Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
JORDSTYRINGSGEBYR

Pr. år

6.009
4.888
6.377
2.960
71
17

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	2.149.000
Tinglysningsafgift af skødet	14.750
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	2.171.750

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.

Ejerudgift i alt 1 år

20.322

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.274 md./ 147.283 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.737 md./ 116.842 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: Nørregade 7, 8550 Ryomgård
Kontantpris: 2.149.000

Sagsnr.: SU-0004-9423
Ejerudgift/md.: 1.694

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.

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 salgsoptilling, 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 forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Forsikringsforhold:
Klausul 29008 - Skybrud
Uanset at der i policen er anført en selvrisiko på 5.000 kr. ved skybrudsskader er der for denne police en selvrisiko gældende på 3.757 kr. (indeks 2021) for skybrudsskader.