

Salgsopstilling

Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Tandrupvej 10, en imponerende ejendom, der byder på en sjælden blanding af rummelighed, naturskøn beliggenhed, velholdt og renoveret stuehus med sit charmerende bindingsværk. Med sine 284 kvadratmeter og hele 8 rum, er dette hjem det ideelle valg for den pladskrævende familie, der drømmer om at skabe et personligt og indbydende hjem.

Huset ligger i Hørslevs rolige omgivelser, hvor hverdagens stress synes at forsvinde i det grønne. Ejendommen er omgivet af en stor grund på 2453 kvadratmeter, der giver plads til leg, afslapning og ikke mindst muligheden for at sætte dit eget præg på de frodige lænder.

Indenfor er hele boligen totalrenoveret, hvilket betyder at du kan nyde godt af et moderne og indbydende hjem, uden at skulle bekymre dig om omfattende renoveringsprojekter. De lyse og venlige rum indbyder til samvær og hyggelige stunder, og med marker og skove i nærområdet er naturen aldrig langt væk.

For hesteglade familier er det værd at bemærke, at der er et ridecenter lige ved døren, hvilket tilføjer endnu en dimension til livet på landet. Samtidig er du kun en kort køretur fra motorvejsnettet, som gør det nemt at pendle til arbejde eller tage på udflugter uden at blive generet af trafikstøj.

Tandrupvej 10 er et hjem, der tilbyder fred og ro i et stille kvarter, samtidig med at det giver friheden til at leve et aktivt og socialt liv. Her kan du nyde godt af det bedste fra to verdener - landets fredfyldte omgivelser og byens bekvemmeligheder inden for rækkevidde. Dette er et hjem, der venter på at blive fyldt med liv, latter og lykke. Er du klar til at tage det næste skridt?

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.

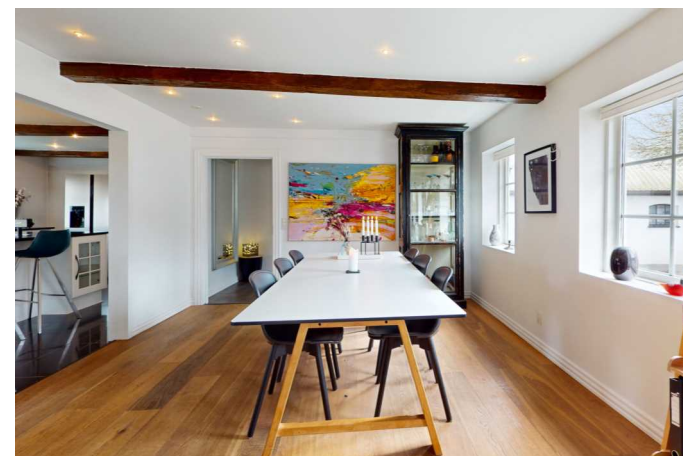
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000

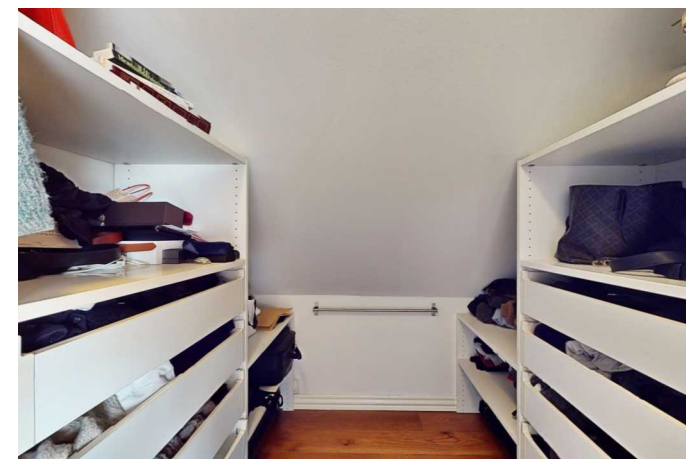
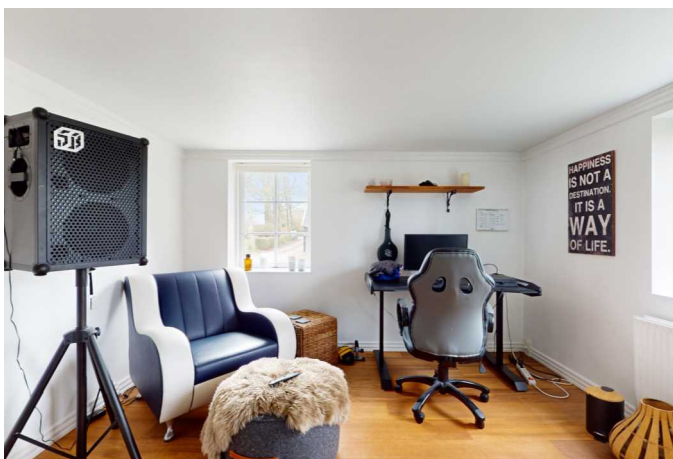
Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024



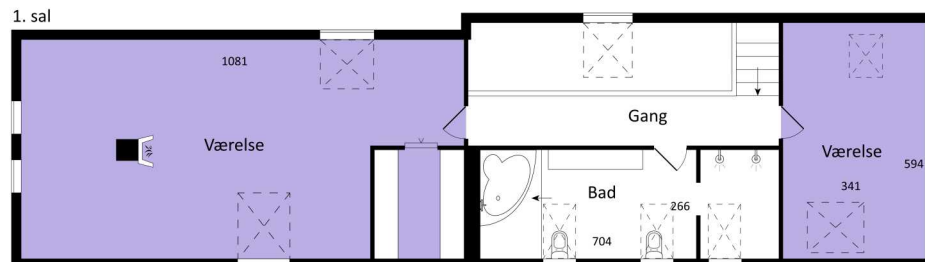
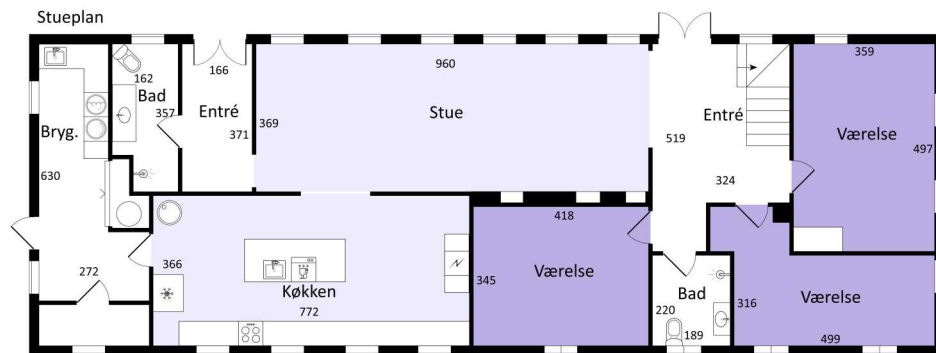
Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024



Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 7 a Hørslev By, Framlev
BFE-nr.: 10236693
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1877

Arealer*

Grundareal udgør: 2.453 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 174 m²
- heraf Tiloversbleven 80 m²
landbrugsbygning
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 110 m²
Boligareal i alt: 284 m²
Andre bygninger: 308 m²
- heraf Udhus 30 m²
- heraf Tiloversbleven 120 m²
landbrugsbygning 158 m²
- heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.725.000 kr.
Grundværdi: 2.153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.980.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.722.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Bosch
Køle/fryseskab: Gorenje
Emhætte: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner.
Kommuneplan 2017
Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Højhuspolitik. Suppleret 2018
Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.01.1948 lbnr. 8440-63 Tillægstekst Dok om master, Vedr 1A,4B, Resp lån i off midler Filnavn: 63_E-C_475
Nr. 2 lyst d. 08.04.1999 lbnr. 37053-63 Anmærkning anm byrd.+hæft. Tillægstekst Deklaration om privatvej Filnavn: 63_D-C_644
Nr. 3 lyst d. 05.09.2007 lbnr. 76211-63 Tillægstekst Deklaration om vådområde, vedr. 6 r, HER. Prioritet forud for alle rettigheder. Filnavn: 63_D-C_234

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: 6,30 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	10.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	13.220	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	1.182	I alt	kr.	4.028.850
Rottebekæmpelse	kr.	163			
Renovation, affaldspriser 2024	kr.	3.860	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		43.957			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.898 md./ 274.777 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.457 md./ 221.482 år v/25,26%
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: Tandrupvej 10, Hørslev, 8462 Harlev J
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0018-9263
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 17.05.2024

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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:
Der findes en brændeovnen i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal som følge af dette indhente en skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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. Boligskatteformen 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 boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne

have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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.

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.