

Salgsopstilling

Adresse: Gl. Elkærvej 7, Vrinners, 8420 Knebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 198KH-002949
Ejerudgift/md.: 1.076

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Gl. Elkærvej 7 - adressen her skal I vænne jer til, for I er højst sandsynligt solgt på første køretur rundt i området, og lysten til at rykke teltplokkerne med det samme er nok ikke til at tage fejl af.

På grunden her får I 1206 kvadratmeter, og med beliggenhed meget tæt på vand og i Syddjurs smukke natur kan I opføre jeres drømmehus i flotte omgivelser. Her bosætter I jer i hyggelige Vrinners, hvor I klarer indkøb i byens Dagli' Brugsen, og hvor flere spændende lokale tiltag spirer op - og det forstår man godt, for her er masser af inspiration at hente i de smukke naturomgivelser. Her kan I blandt andet tælle naturskønne Nationalpark Mols Bjerge, hvor der venter jer fantastiske gå- og vandreture. Hertil har I en kort cykeltur til vandet - I får ikke en meget bedre beliggenhed, hvis I ønsker at omgive jer med natur og ro i et dejligt lokalsamfund.

Tag en tur rundt i området, forelsk jer i dets potentiale og lad os vide, hvis I er interesserede!

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: Gl. Elkærvej 7, Vrinners, 8420 Knebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 198KH-002949
Ejerudgift/md.: 1.076

Dato: 19.04.2024



Adresse: Gl. Elkærvej 7, Vrinnars, 8420 Knebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 198KH-002949
Ejerudgift/md.: 1.076

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 27 r Vrinnars By, Rølsø
BFE-nr.: 4165881
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Andet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 350.200 kr.
Grundværdi: 350.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 301.300 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.206 m²
- heraf vej
Grundareal ifølge: Tingbogsattest

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplan: Landsbylokalplan for Vrinnars
Kommuneplan: Blandet bolig og erhverv i Vrinnars, nord

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Adresse: Gl. Elkærvej 7, Vrinnars, 8420 Knebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 198KH-002949
Ejerudgift/md.: 1.076

Dato: 19.04.2024

Oplysning om jordbundsforholdervitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Der henvises til side 5

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Gl. Elkærvej 7, Vrinners, 8420 Knebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 198KH-002949
Ejerudgift/md.: 1.076

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	10.468	Kontantpris/udbetaling	475.000
Renovation	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	4.750
Rottebekæmpelse	25	I alt	479.750
Jordstyringsgebyr	17		
		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.	
		Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".	
Ejerudgift i alt 1 år	12.910		

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 3.210 md./ 38.516 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.472 md./ 29.665 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: Gl. Elkærvej 7, Vrinnere, 8420 Knebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 198KH-002949
Ejerudgift/md.: 1.076

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: 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

sætningsgivende lag.

Jordbundsforhold:

Normgrundlag
Byggearbejdet skal udføres i.h.t. Eurocode 7, del 1. DS/EN 1997-1 og 2, 2 udg. Samt det tilhørende "National anneks til EC7, del 1, DK NA:2015".

Geoteknisk kategori
Byggeriet kan efter vores vurdering behandles i Geoteknisk kategori 2 (normal funderingsklasse), jf. Eurocode 7, 2007, 2. udgave, afsnit 2.1 og DK-Anneks K, afsnit K3. Det forudsættes, at der er tale om sædvanlige konstruktioner uden usædvanlige eller særligt vanskelige belastningsforhold.

Jordbundsforhold
I de udførte prøveboringer er der øverst truffet aflejringer af muld og muldblandet sand indtil 0.60 - 0.70 meter under terræn. Herunder træffes senglacialt sand, senglacialt fed ler, senglacialt ler og glacialt moræneler i de resterende boreddybder. Se boreprofiler.

Funderingsforhold
Med de aktuelle jordbundsforhold skønnes det muligt, at udføre direkte fundering umiddelbart under de sætningsgivende lag evt. med selv bærende dækkonstruktion. Alternativt, når funderingsniveauet overskrider almindelig frostfri funderingsdybde, eller udgravningsarbejdet viser sig vanskeligt, kan funderingen udføres som sandpudefundering.

Direkte fundering
Med de konstaterede jordbundsforhold, skønnes det muligt at udføre en direkte fundering umiddelbart under de