

Salgsopstilling

Adresse: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000Sagsnr.: 421635584
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om et frirum i grønne rammer med højt til himlen, hvor hverdagens jag og stress ikke er til at finde? Sådan et frirum får I muligheden for at bygge her på Strands Hoved 30, hvor I befinder jer i en helt anden verden, selvom I kun er en lille times kørsel fra Aarhus C.

Når først I har sat kursen mod Mols, mod fritid og hygge med familien, begynder tankerne at flyde hen og minder jer om, hvilken udsigt der venter. Grunden ligger i udkanten af det hyggelige sommerhusområde, hvor der er et godt sammenhold med beboerne imellem. Her befinder I jer på grænsen til Nationalpark Mols Bjerges fredede natur.

Udsigten fra grunden er som et levende maleri, der tager farve efter vind og vejr. Den blå himmel, de grønne enge og det gyldent glitrende vand i horisonten, hvis strømninger brydes af en stor sandbanke. Nogle dage sætter morgendisen stemningen, og andre dage igen er hele landskabet klædt i hvidt af sne og frost. Alene gør udsigten det nemt at koble helt af her.

En sommerhusgrund med en beliggenhed så perfekt, at det hurtigt bliver sommer hver weekend året rundt, skal helt bestemt opleves på egen hånd. Med plads til at være til og til at være sammen, finder I ikke et bedre sted end her. Til grunden følger bådplads på stranden nedenfor. Dertil finder I indkøb i de mindre byer udenfor eller ved de små vejboeder med friske sager fra oplandet.

Mols byder på fantastisk natur, som I kan udforske til bens eller på cykel i helt eget tempo. Også det smukke blå hav byder på aktivitet såsom kitesurfing, windsurfing eller en forfriskende dukkert på alle tider af året. Fra grunden når I stranden på få minutters gang via Tinglyst sti, der snørkler sig gennem det fredede morænelandskab.

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.

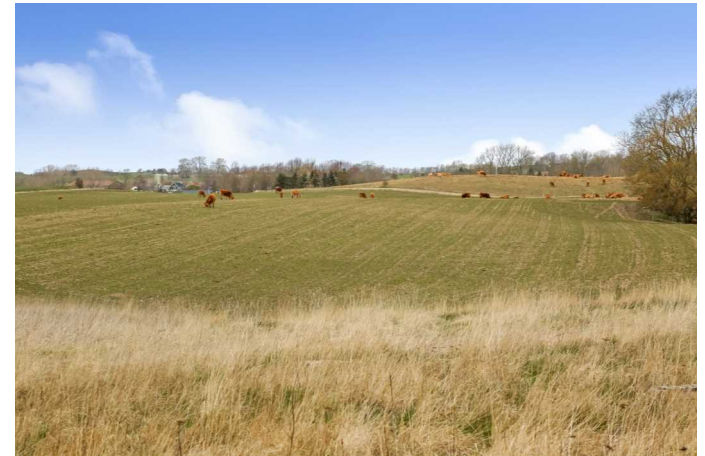
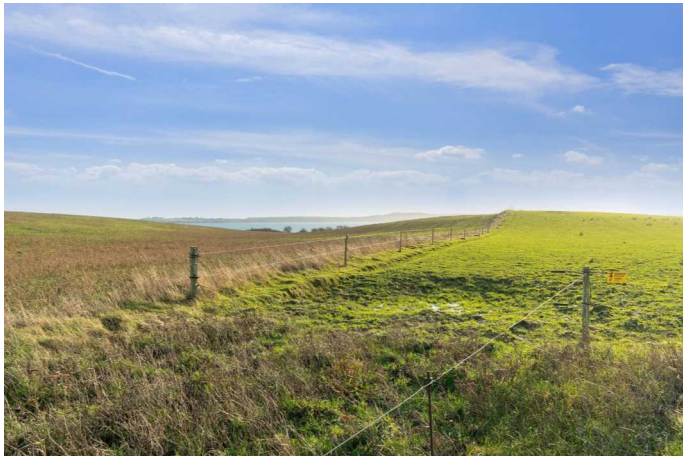
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000

Sagsnr.: 421635584
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024



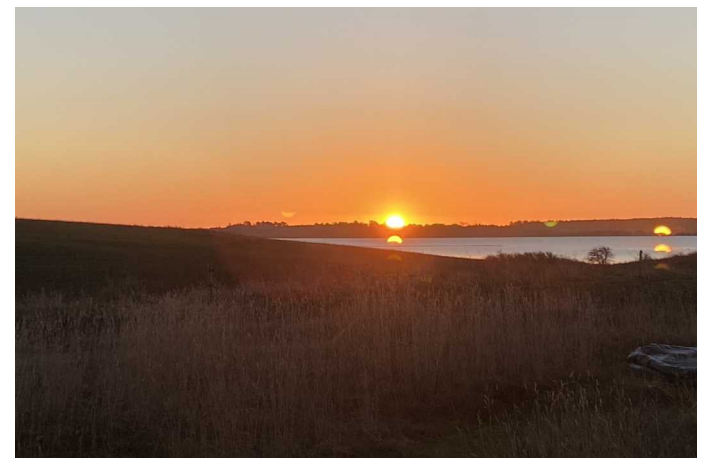
Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000

Sagsnr.: 421635584
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024



Adresse: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000Sagsnr.: 421635584
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidsgrund
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	3 z Strands By, Vistoft
BFE-nr.:	8286478
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.250.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.000.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.540 m ²
- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

4.13.S31 - Sommerhusområde ved Strands

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 16.03.1994 lbnr. 4540-66 Tillægstekst Dok om byggelinier mv,
terrænændring mv Filnavn: 66_A-II_299

Grundejerforening: Ja

Navn: Strands Hoved Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Der henvises til side 5

Adresse: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000Sagsnr.: 421635584
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 15.000 heraf moms kr. 3.000**EI:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 10.000 heraf moms kr. 2.000**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 40.000 heraf moms kr. 8.000**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000 heraf moms kr. 5.000

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: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
 Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000

 Sagsnr.: 421635584
 Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024

Ejerudgift 1. år:
 Grundskyld
 Grundejerforening
 Rottebekæmpelse, ANSLÅET

 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 14.200
 375
 150
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet

 kr.
 kr.
 kr.

 898.000
 7.250
 905.250

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, 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

14.725

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/nettoydelser 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.953 md./ 71.431 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.584 md./ 55.008 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 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: 19.10.2024 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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Strands Hoved 30, Strands, 8420 Knebel
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 898.000Sagsnr.: 421635584
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 19.10.2024

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:**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.