

Salgsopstilling

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Adressen hedder Nøruplundvej 13. Tilbagetrukket og forenden af en flot birkeallé, venter jer en charmerende landejendom. Med sin karakteristiske hvidkalket facade og røde vinduer udgør villaen en unik blanding af originale detaljer og moderne forbedringer, der skaber en varm og hyggelig atmosfære.

Når I træder inden døre, fastholdes det gode førstehandsindtryk i mødet med de store, lyse rum. Vinkelstuen udgør villaens primære opholdsmiljø, og hertil placerer køkkenet sig særskilt - selvom en buet vinduesåbning forener de to rum. Køkkenet er moderne og funktionelt, og spisepladsen vidner om køkkenets funktion som samlingssted. Stueetagen råder endvidere over to værelser, et badeværelse og to disponible rum. Førstesalen er allokeret til yderligere et værelse samt en møblérbar repos og et stort uudnyttet loftsrum.

Omkring huset ses en stor og yderst velanlagt have med Alskens opvoksede træer og buske samt solrige terrasse miljøer, hvorfra det pragtfulde panorama over marklandskabet kommer til sin fulde ret. Som udsigten vidner om, er der fuldkommen fredeligt, om end der er få kilometer til indkøbsmuligheder samt skolebus til Rosmus Skole. Søen bagerst på grunden tilfører en idyllisk atmosfære, og flere steder i haven er der givet plads til den vilde natur til gavn for biodiversiteten. Samtidig er haven nem at holde, og den leverer ligeledes rum til leg.

Ejendommen er hensigtsmæssigt placeret midt i frilandet på Djursland. Foruden marker og engarealer er omgivelserne præget af skov og vild natur, der ofte frekventerer på matriklen. I Tirstrup ligger nærmeste dagligvarebutik, og cirka syv kilometer fra hjemmet tilgås Rosmus Skole, som børnene nemt kan komme til med skolebussen.

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: Mette Pedersen

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



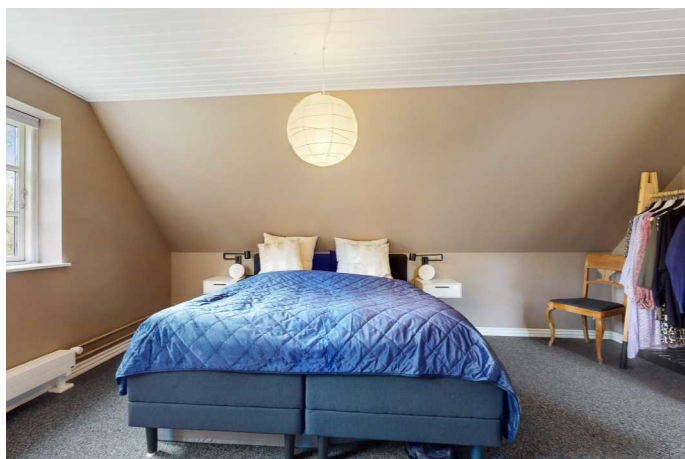
Køkken



Badeværelse

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024



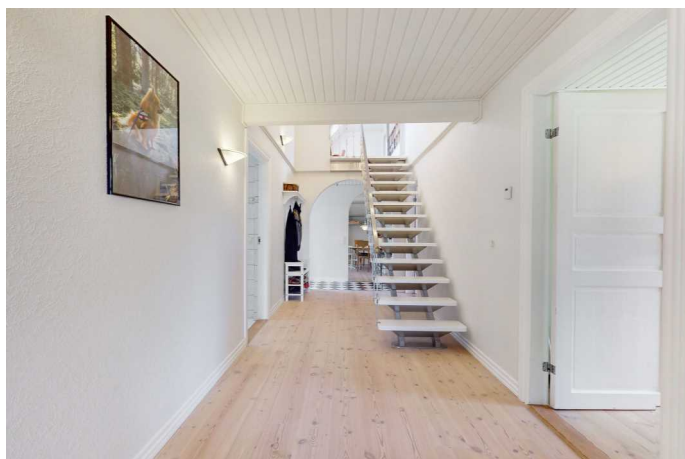
Soveværelse



Værelse



Værelse



Trappe



Værelse



Arbejdsværelse

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000

Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000

Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	1 r Nøruplund, Tirstrup
BFE-nr.:	4177395
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmpumpe
Opført/ombygget år:	1921/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.317.000 kr.
Grundværdi:	498.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.053.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	398.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	7.080 m ²
- heraf vej	305 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	148 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Andre bygninger:	89 m ²
- heraf Garage	55 m ²
- heraf Carport	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 31.10.1922 lbnr. 908370-66 Tillægstekst Dok om bidrag, anlæg og ledning
vedr I/S Nøruplund vandværk

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand

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.: 5.500

Forbrug: 5.058,00 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000

Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.373	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.700.000
Grundskyld	kr.	5.657	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr.	5.712	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	9.988
Rottebekæmpelse	kr.	92	I alt	kr.	2.728.038
JORDSTYRINGSGEBYR	kr.	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.		
Renovation	kr.	2.960			
Ejerudgift i alt 1 år		19.812			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.469 md./ 185.623 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.272 md./ 147.266 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: 14.06.2024
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: Nøruplundvej 13, Tirstrup, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 2.700.000

Sagsnr.: MP-0014-8255
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 14.06.2024

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

Tilbehør:
Whirlpool, køle-/fryseskab
Miele opvaksemaskine
Bosch vaskemaskine
Silverline emhætte
Bosch indbygningsovn
Siemens mikrobølgeovn
AEG induktionskogeplade

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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste

fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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.

Legehus: Ejendommens legehus medfølger ikke i handlen.

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.