

Salgsopstilling

Adresse: Ebeltøftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønne
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i rolig og nære omgivelser, finder I her på Ebeltøftvej 10A en familievenlig villa, der fordeler sig på en flot planløsning, der henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder, hvor I selv kan være med til at præge stilen for jeres kommende hjem.

I bydes indenfor i den lyse entré, hvor I fornemt kan hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre ind i den herlige stue, der med sit skønne lysindfald og lyse trægulv, som følger jer hele boligen igennem, naturligt skaber samlingspunktet. Her er der både plads til et hyggeligt spiseområde, hvor de hjemmelavede måltider kan nydes med favoritselskabet samt mulighed for at indrette sofabjørne i rummet ved siden af, hvor hyggen kan tages med, når den står på ren afslapning. I åben forbindelse med stuen er køkkenet, der byder på fornem skabs- og bordplads, når hverdagens livretter skal kreeres.

Når sommeren banker på, har I fra stuen adgang til den overdækket terrasse, hvor sommerens måltider kan laves på grillen og nydes på terrassen under åben, blå himmel med udsigt til haven.

Hertil er boligens 3 gode værelser, hvor I fornemt kan indrette jer efter eget behov - Hvad end det er som stort soveværelse, børneværelser, kontor eller noget helt fjerde. Ydermere, er der badeværelset, der fremstår funktionelt og rummeligt med separat brus.

Udover sine mange indretningsmuligheder, er jeres nye base placeret i kort afstand til hverdagens gøremål, heraf børnenes skole, dagsinstitutioner samt indkøb, der blot nås indenfor 7 minutters kørsel fra hjemmet. Tilmed er jeres nye nærområde beliggende tæt på skøn natur bl.a. Mols bjerge, der også er kendt som et af Danmarks smukkeste nationalparker. Skulle I have lyst til at komme ind til centrum, kan I både nå Aarhus på 30 minutter og Randers indenfor 40 minutters kørsel fra adressen.

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.

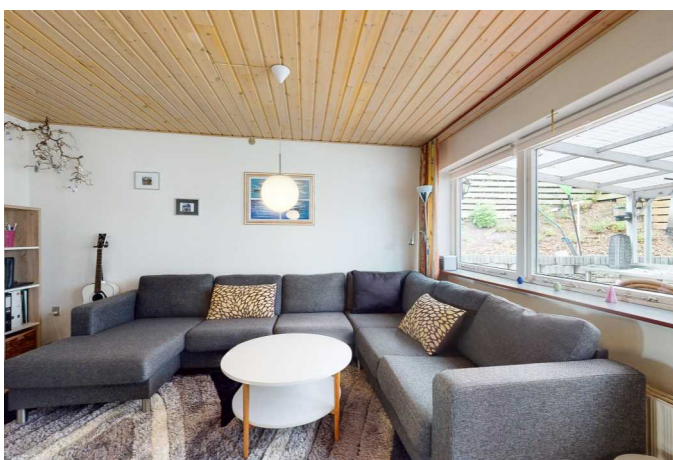
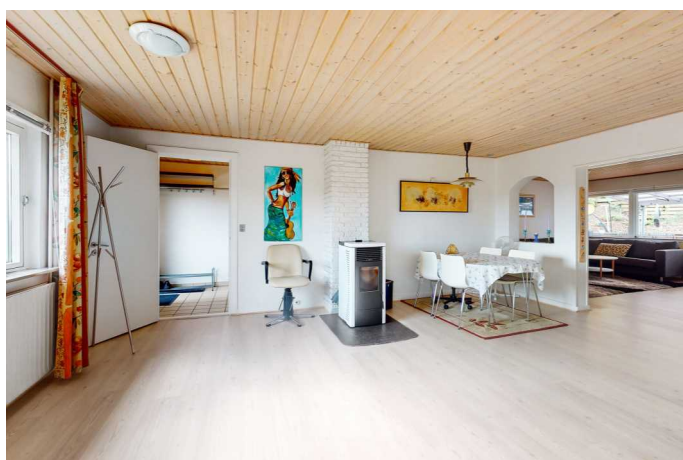
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

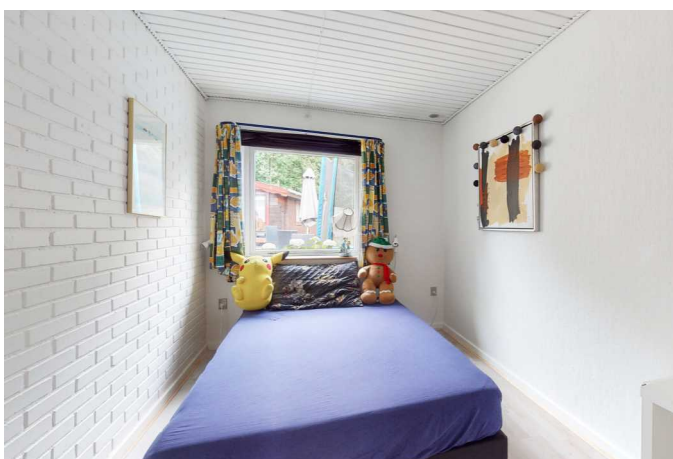
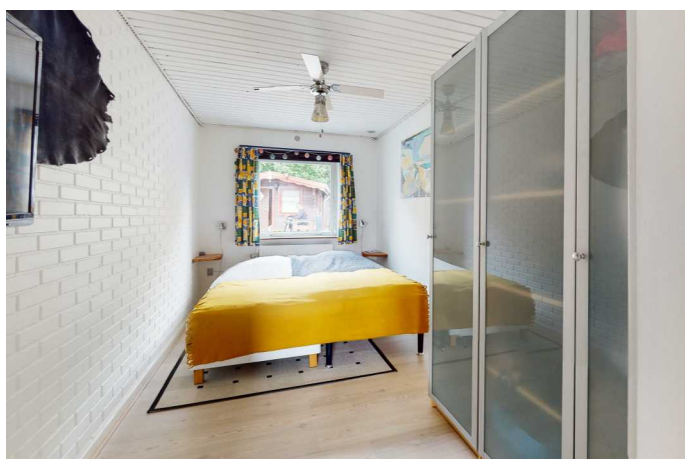
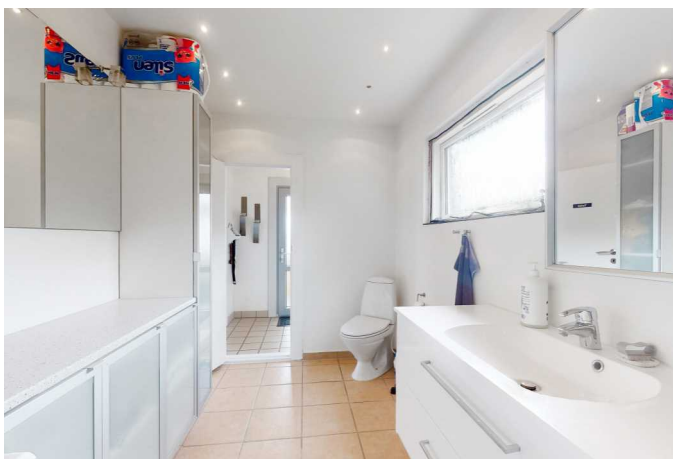
Dato: 30.04.2024



Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønne
Kontantpris: kr. 695.000

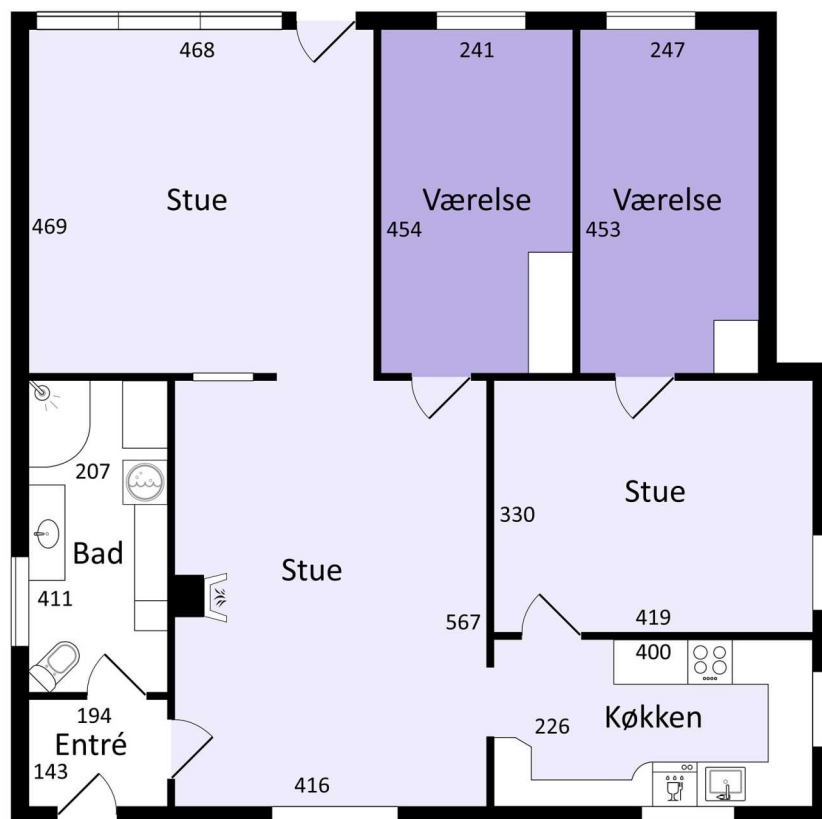
Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024



Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønne
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 7 ag Tåstrup By, Feldballe
BFE-nr.: 4171964
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1957

Arealer*

Grundareal udgør: 704 m²
Erhvervsareal: 64 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 116 m²
- heraf Erhverv 42 m²
Kælderareal: 30 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Andre bygninger: 84 m²
- heraf Garage 16 m²
- heraf Udhus 27 m²
- heraf Erhverv 22 m²
- heraf Udhus, bjælkehytte 19 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 582.000 kr.
Grundværdi: 213.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 465.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 170.400 kr.

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 13.08.1937 lbnr. 979561-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 63_Y-D_329

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

Kommuneplaner:
Kommuneplan Syddjurs 2020
Blandet bolig og erhverv, Tåstrup

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Point
Opvaskemaskine: Bosch
Komfur: Voss
Emhætte: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.403 Forbrug: 2.178,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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

Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede 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.

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.

Estaldo

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

Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024

Adresse: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.375	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.420	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Husforsikring	kr.	2.427	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.686	I alt	kr.	709.050
Skorstensfejning	kr.	592	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	65			
Jordstyringsgebyr	kr.	17			
Ejerudgift i alt 1 år		10.583			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.055 md./ 48.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.214 md./ 38.573 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: 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: Ebeltoftvej 10A, Tåstrup, 8410 Rønde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-4012
Ejerudgift/md.: kr. 882

Dato: 30.04.2024

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