

Salgsopstilling

Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Placeret idyllisk med den danske natur helt tæt på sig, finder I her på Syrenvej et godt bud på jeres nye tilflugtssted. Ønsker I, at komme på afstand af den travle hverdag, byens larm og finde en base, hvor familien kan føle sig hjemme, er dette hus det perfekte bud som jeres fremtidige sommerhus. Med sin skønne beliggenhed i Ebeltøft og naturens dyreliv udenfor vinduet, vil I her opleve en total ro, når weekender og feriedage skal nydes i fulde drag.

Udover at være placeret midt i den skønne danske natur, byder jeres kommende tilflugtssted på en fornem planløsning, hvor hele familien kan føle sig hjemme. Med bilen parkeret i den overdækket carport, kan I lige så stille bevæge jer indenfor, hvor en lys, charmerende entré byder jer velkommen i sommerhuset ro. Herfra har I adgang til det herlige alrum, hvor køkken og stue forenes og danner skønne rammer, hvor familien kan samles omkring den hjemmelavede madlavning eller i sofaen med en god filmklassiker eller bog med udkig til terrassen.

Når sommeren banker på, kan I direkte fra alrummet tilgå terrassen, hvor man lige kan forstille sig at sidde med yndlingsselskabet til et lækkert grillmåltid og et koldt glas rosé - Her får I lyst til at tilbringe fridage og ferie hele året rundt.

Ydermere, byder sommerhuset på 4 fine værelser, der nemt kan genskabes til soverum, så gæster også har et sted at overnatte. Sidst men ikke mindst er der huset badeværelser, der som resten af huset fremstår rummeligt og moderne indrettet med god opbevaringsplads.

Sommerhuset ligger i hyggelige Ebeltøft, der byder på idylliske steder, kulturoplevelser og ferie- eller weekendaktiviteter for hele familien med bl.a. Ree park, Djurs Sommerland, Mols bjerge samt en masse andre steder, der kan opleves indenfor kort afstand. Nærmest indkøb ligger 5 minutters kørsel fra hjemmet.

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.

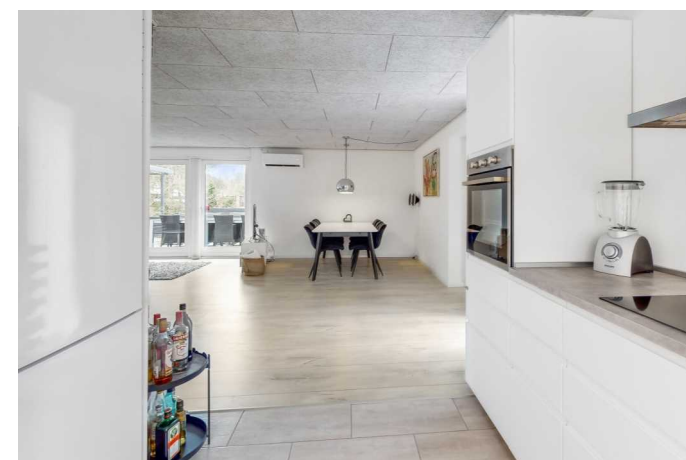
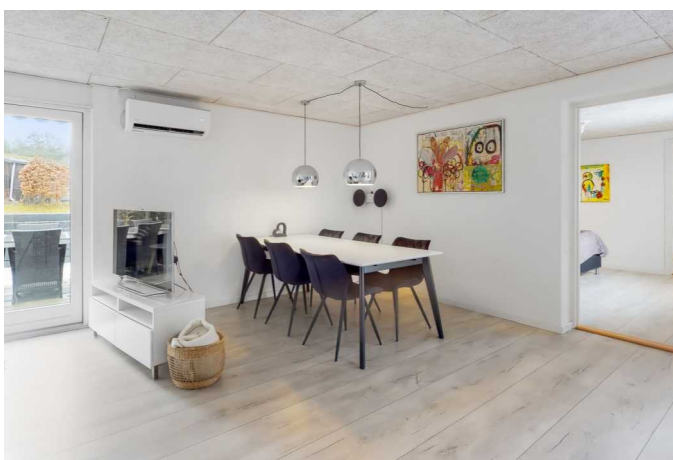
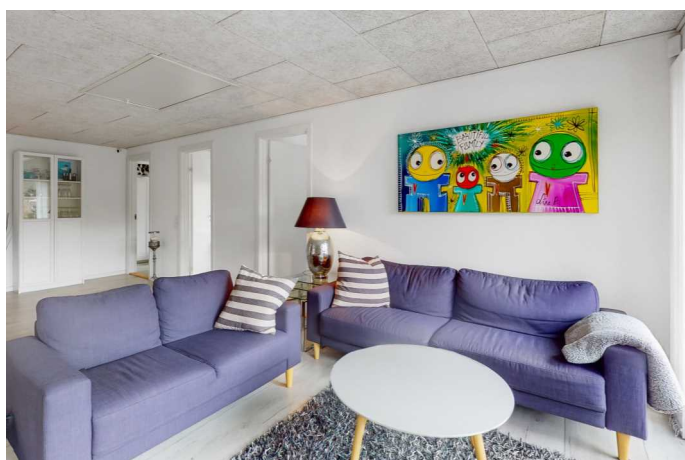
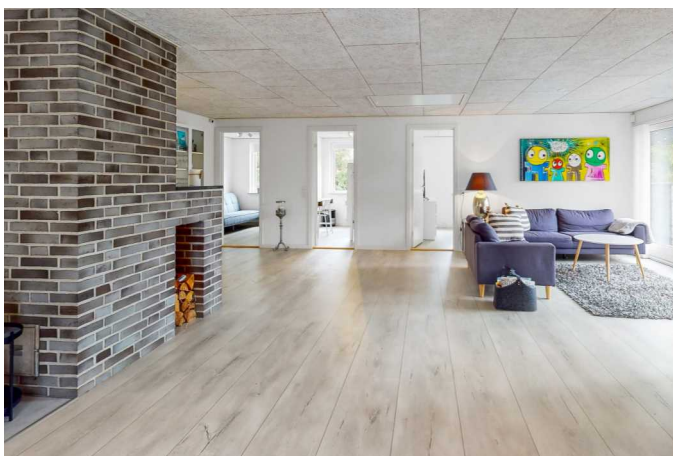
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

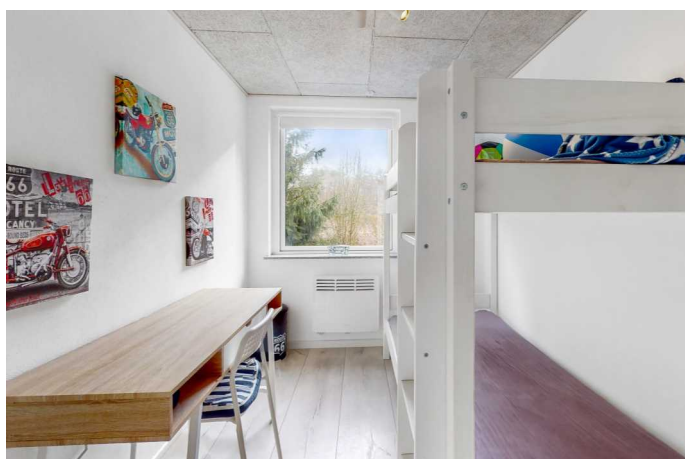
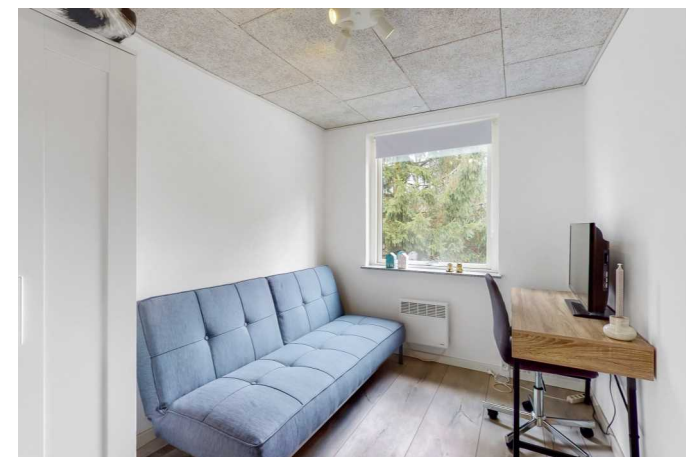
Dato: 14.06.2024



Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

Dato: 14.06.2024



Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 18 ap Fuglslev By, Fuglslev
BFE-nr.: 4172884
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1978/2002

Arealer

Grundareal udgør: 1.404 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 126 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Andre bygninger: 43 m²
- heraf Carport 18 m²
- heraf Udhus 25 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 04.04.1973 lbnr. 3068-66-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv, terrænændring Filnavn: 66_D-II_436

Kommuneplan Syddjurs 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.044.000 kr.
Grundværdi: 234.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 835.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 187.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Upo Tørretumbler, Samsung Vaskemaskine, Gram Køle/fryseskab, Ikea Opvaskemaskine, Ikea Ovn, Ikea Kogeplade, Ikea Microovn

TV udbyder: Fibia/Waoo
Internet udbyder: Fibia/Waoo

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 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.

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.

Adresse: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Jordstyringsgebyr
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
4.260
2.658
4.132
65
17
2.437Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.698.000
12.050
6.500
1.716.550

Ejerudgift i alt 1 år

13.569

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.952 md./ 119.423 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.862 md./ 94.346 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: Syrenvej 1B, Fuglslev, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0002-8525
Ejerudgift/md.: kr. 1.131

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	345.564	345.564	295.688	DKK	2	20.806	25,50	4,40			Nej	