

Salgsopstilling

Adresse: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Her på Revnvej 44 byder jeres nye hjem jer velkommen på 167 velfordelte kvadratmeter med masser af muligheder for at sætte jeres personlige præg. I bosætter jer i rolige, grønne omgivelser i et lille lokalsamfund, hvor alle hilser på alle. Velkommen til!

I den rummelige entré får I flot plads til at komme af med overtøjet, før I bevæger jer ud i det rummelige køkken i klassisk, lyst design med al den skabs- og bordplads, I behøver, ligesom I også får flot plads til spisebordet. Fra køkkenet har I adgang til den lyse opholdsstue med dejligt dagslys gennem vinduerne samt spots, der lyser rummet godt op, når aftenen falder på. Her får I flot plads til at indrette jer med spisebordsafdeling såvel som hyggeligt sofahjørne, mens brændeovnen sætter prikken over i'et for stemningen.

Et gangareal giver adgang til boligens rummelige badeværelse samt boligens 2 første værelser, mens I på 1. sal mødes af en rummelig, møblerbar repos, der fører jer ind i yderligere 2 gode værelser. Her får I altså fornem plads til indrette jer på lige efter jeres ønsker!

Til boligen finder I desuden en carport til bilen, et skur til opbevaring samt en stor have med masser af plads til samvær og hygge.

I Trustrup 5 kilometer fra hjemmet finder I børnenes skole og fritidsliv med stadion og kulturhus samt indkøb i Min Købmand. På en 15 minutters køretur når I Grenå, hvor I kan klare de store indkøbsture og nyde bylivet og det hyggelige havnemiljø samt lækker badestrand.

Book fremvisningen allerede nu!

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: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024



Estaldo

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

Adresse: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024

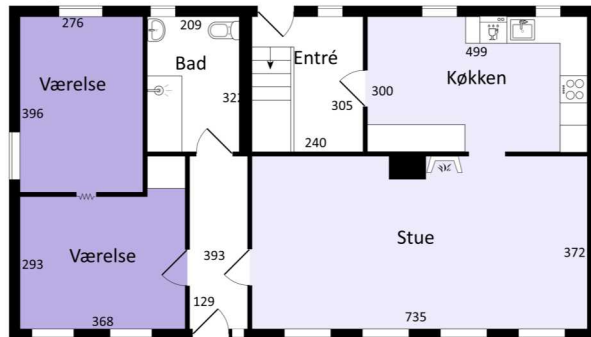


Adresse: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000

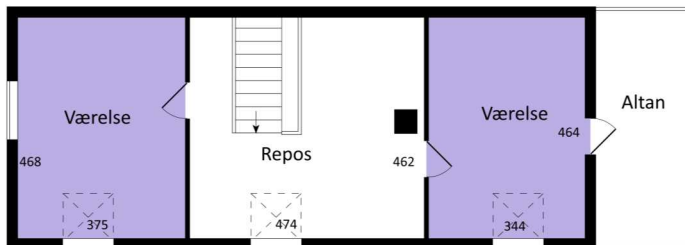
Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024

Stueplan



1. sal



ansvar

Adresse: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	13 d Allelev By, Lyngby
BFE-nr.:	4174856
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1887

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	742.000 kr.
Grundværdi:	280.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	593.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	224.000 kr.

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

Grundareal udgør:	2.477 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	112 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	55 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Andre bygninger:	62 m ²
- heraf Udhus	62 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Tinglyste servitutter:

- 04.03.1872--913102-66 Dok om Kolindsunds tørlægning mv
- 22.05.1911--913103-66 Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering
- 17.03.1972--1807-66 Dok om bygning i skel

Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: Allelev**Grundejerforening:** Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram Komfur Bosch Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.217 Forbrug: + Elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand og varme forbrug fremgår ikke, da boligen har været udlejet.

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 salgsoptstillingens 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
 Kontantpris: kr. 395.000

 Sagsnr.: 198SK-003215
 Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.027	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	3.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Husforsikring	kr.	2.065	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.686	I alt	kr.	407.250
Rottebekæmpelse	kr.	56			
Skorstensfejning	kr.	759			
Affaldsbegyrr - Jord, Admin.Bidrag	kr.	16			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

12.372

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/nettoydelelse 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 2.261 md./ 27.133 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.790 md./ 21.483 år v/27,00%

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: 31.08.2024

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: Revnvej 44, Allelev, 8570 Trustrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198SK-003215
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 31.08.2024

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													