

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rolsø Mark 10, 8420 Knebel
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 30001398
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

I de smukke, kuperede landskaber på halvøen Mols har denne ejendom en særligt privilegeret placering på Rolsøpynten. Den ligger højt i terrænet, hvorved man har frit udsyn til både Knebel Vig og Kalø Vig, mens den fantastiske natur i Mols Bjerge er en væsentlig del af lokalområdet. Selve bygningsmassen giver anledning til et væld af anvendelsesmuligheder, hvor man blandt andet kan fortsætte den nuværende retreat, med ferieboligudlejning eller noget helt tredje.

Udsigtens mange facetter

Når man kigger ned over de blødt bølgende marker mod syd, er det idyllen og freden, man mærker. Bag enkelte hustage kommer vandet i Knebel Vig til syne, og endnu længere borte rejser landskabet sig på ny. Ser man derimod til vestlig side, bliver historien genfortalt, men med Kalø Vig som hovedperson, og på præcis samme måde kan man i klart vejr se, hvordan byer, marker og skov igen kommer til syne i det fjerne langt ude i horisonten.

Udsigten er foranderlig, og der vil ikke være mange dage på et år, hvor omgivelserne ikke fremstår markant anderledes, end de gjorde dagen før. Det hele skifter i takt med skydækket på himlen, markerne antager forskellige nuancer, som kornet vokser, og vinden blæser undertiden hvide takker på bølgernes. Andre dage er det som om, at man kan spejle sig i havoverfladen.

Naturen og dens mange muligheder

I det helt nære miljø er der mange måder, hvorpå man kan komme i tæt kontakt med naturen. Der er masser af vandreruter, man kan følge, og de mange kilometer kystlinje, der er helt tæt på ejendommen, er også meget velegnet, når det drejer sig om fiskeri efter ørreder og andre af lystfiskerens foretrukne arter.

Vandreruter gennem smuk natur er der også masser af i Mols Bjerge, der breder sig vidt og bredt mod øst. Særligt i sommerhalvåret er der en lang række arrangementer og planlagte ture, hvor man kan lære om alt fra dyrelivet til planterne og svampene, men det hele kan selvsagt også opleves på egen hånd.

(fortsættes på næste side)

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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Rølsø Mark 10, 8420 Knebel
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 30001398
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 23.3.2025

I det lidt større billede og med mere praktisk indstillede briller er der tilsvarende fine forhold på Knebel. I byen Knebel og i Vrinders er der henholdsvis skole og dagligvarebutik, og derudover er det vigtigt, at man ikke er mere end knap 40 minutters kørsel fra Aarhus midtby. Man er med andre ord på landet, men ingenlunde afsondret.

Bygningsmassen og dens muligheder

Matriklen er på knap en halv hektar, og nogenlunde på midten står bygningerne. Foruden selve stuehuset er der to længer, der går under navnene "Lejligheden" og "Laden". Det samlede kvadratmetertal for længerne når op over 450.

Stuehuset er den sydligste længe, og her er der indrettet store, lyse opholdsrum i stueplan. Stuen og køkkenet er forbundet med franske døre, mens boligen også er indrettet med tre værelser, to badeværelser og et bryggers.

"Lejligheden" er fuldt funktionel bolig med køkken-alrum, udsigtsstue, soveværelse og badeværelse, mens "Laden" er et større arrangement, der blandt andet indeholder sovepladser til 16 fordelt på ni værelser, et stort køkken, fælleslokaler og motionsrum.

Adresse: Rolsø Mark 10, 8420 Knebel
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 30001398
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 2d Rolsøgård Hgd., Rolsø
BFE-nr.: 4165596
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1920 / 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.050.000,00
Grundværdi: 1.325.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.640.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.060.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

2 stk. køleskabe, 2 stk. fryser, 1 stk. køle-/fryseskab, 3 stk. emhætter, 4 stk. komfur, 4 stk. ovne, 3 stk. opvaskemaskiner, 2 stk. vaskemaskiner, 2 stk. tørretumblere, 3 stk. mikrobølgeovne.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	4650 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	462 m ²
-heraf Erhverv	451 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	174 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Carport	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.12.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan Syddjurs 2020
- Plan - Kommuneplan 2024
- Plan - Syddjurs Planstrategi 2015
- Plan - Tematillæg Planstrategi 2015
- Plan - Sammen om det gode liv - Vision og udviklingsstrategi 2022 - 2034
- Plan - Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune 2018-2030

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.12.1958 lbnr. 2508-66 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 66_D-II_156
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rolsø Mark 10, 8420 Knebel
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 30001398
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun rørskade på bygning A, B, C og D.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 47.400,00 Forbrug: 19.662 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes to stk. brændeovne i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnene er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagedsdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Ferieboligudlejning:

Sælger har udnyttet længerne til ferieboligudlejning, og der er både en god belægning samt indtægt forbundet med dette.

Se mere her: www.rolsoretreat.com

Kontakt ansvarlig mægler, hvis nærværende ønskes uddybet.

Adresse: Rolsø Mark 10, 8420 Knebel
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 30001398
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.364,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 15.052,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 21.823,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 6.994,70	I alt
Skorstensfejning	kr. 980,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 232,60	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 18,10	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.465,46	

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: 325.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 35.765 md./ 429.181 år. Netto ekskl. ejerudgift: 28.460 md./ 341.518 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: 23.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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: Rolsø Mark 10, 8420 Knebel
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 30001398
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 23.3.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.633.334,01	1.633.334,01	1.350.767,23	DKK	1,00	87.620,66	25,00	7,48	0			