

Salgsopstilling

Formularens 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: Glatvedvej 13, Østerballe, 8444 Balle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 23890000048
Ejerudgift/md.: kr. 4.208

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Stemningen er præcis, som man kan drømme om. Vidtstrakte marker, en rislende bæk, talrige, gamle frugttræer. Ønsker man landlig idyl, er Askedal et bud i særklasse. Ejendommen for enden af vejen omfatter 1,87 hektar jord, hvorpå man finder et nydeligt hovedhus og en trelænget udbygning, hvoraf den ene del er dedikeret til en lejlighed med egen indgang. Stedet er tilbage fra 1880 og bliver omgivet af historiens vingesus, mens hjemmet samtidig er totalrenoveret i 2009. Placeringen på Djursland giver en fantastisk relation til naturen med skov og Glatved Strand i nærheden.

Velovervejede løsninger

Tidligere ejer var arkitekt, og det er i disse hænder, at hovedhuset er renoveret. Under de kyndige øjne er boligen opdateret med fuld respekt for huset. Det oplever man eksempelvis i form af vinduerne, de massive egetræsdøre og de elegante håndtag. Efter den nuværende ejer overtog, blev trægulvene slebet, og de fleste rum blev malet.

I køkkenet bliver der også afsløret en bevidsthed om det historiske byggeår. Elementerne sender en reference til forgangne tider, mens faciliteterne samtidig lever helt op til den moderne komfort, man ønsker i hverdagen. Køkkenet optager en langside i det åbne opholdsmiljø, som samtidig udfylder den centrale plads i hjemmet. Lysindfaldet er betagende via de mange sprossevinduer i hver sin ende af rummet, og der er ligeledes en terrassedør. Brændeovnen bringer en lune ind i det samlende miljø.

Arkitekten har organiseret planløsningen således, at opholdsmiljøet er placeret nogenlunde midt i boligen med et soveafsnit til hver side. Begge afsnit besidder hver sit store værelse og et badeværelse, mens der yderligere er et bryggers i det ene område og en entré i den anden del.

De ydre faciliteter

Der er flere muligheder under tag, for udbygningens markante størrelse baner vejen for alskens løsninger. Dels er der selvfølgelig lejligheden, som består af et åbent miljø med tekøkken, to værelser og et badeværelse. Der er egen indgang til lejligheden. I resten af den trelængede bygning er der store og spændende rum, hvor man kan forestille sig alt fra dyrehold og øvrige pladskrævende hobbyer til kreative værksteder, gårdbutik og meget, meget mere.

(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: Glatvedvej 13, Østerballe, 8444 Balle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 23890000048
Ejerudgift/md.: kr. 4.208

Dato: 15.5.2025

På samme vis bakker den store grund op om mulighederne, så der er snart sagt ingen grænser. Grunden omfatter også en hyggelig have, hvor de mange frugttræer bidrager positivt til den herlige atmosfære, som omgiver ejendommen. Det samme kan man sige om den formidable udsigt over de bugtede marker, hvor træer dukker op i horisonten og vidner om årstidernes gang. I haven finder man desuden en terrasse samt den klassiske gårdsplads.

Naturprægede omgivelser

Er man oplagt til en rask gåtur, kan man begive sig til fods mod stranden. Det er muligt at spadserere langs bækken og ned forbi nabogården, så man ikke skal ud langs vejen for at komme til den tiltalende vandkant. Udover dejlige badeforhold, så kan man også se frem til særligt gode fiskemuligheder. Der er ligeledes skovområder i nærmiljøet, og naturen er gennemgående et skuestykke på Djursland, hvor man kan udforske både flora, fauna og kulturhistoriske islæt.

I henhold til mere praktiske omstændigheder har man gåafstand til nærmeste busstoppested, og der er i omegnen af tre kilometer til Balle, som byder på indkøb. Et større bymiljø får man adgang til i Grenaa, som man kan køre til i bil på omtrent et kvarter. De er under en halv time til det stemningsfulde liv i Ebeltøft, og så er der kun cirka tre kvarter til de helt store oplevelser i Aarhus.

Adresse: Glatvedvej 13, Østerballe, 8444 Balle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 23890000048
Ejerudgift/md.: kr. 4.208

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 4b Østerballe By, Hoed
BFE-nr.: 4173253
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1880 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.227.000,00
Grundværdi: 1.435.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 981.600,00
Grundlag for grundskyld: 8.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	18776 m ²
- heraf vej:	1357 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	167 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	247 m ²
Andre bygninger:	518 m ²
-heraf Udbygning 2	236 m ²
-heraf Udbygning 3	180 m ²
-heraf Erhverv	38 m ²
-heraf Udhus	64 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 Norddjurs
- Plan - Kommuneplan 2025
- Plan - Plan- og udviklingsstrategi 2023 – vejen mod 2050

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsom indvinding.

Der er på ejendommen beskyttet natur og skovbyggelinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4+5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Glatvedvej 13, Østerballe, 8444 Balle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 23890000048
Ejerudgift/md.: kr. 4.208

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra husets tagkonstruktion i og omkring skorsten samt husets kvist. Forsikringen dækker ikke insekt- og svampe- og rådskader i/på husets skydedør mod vest.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 54.900,00 Forbrug: 3.588 liter olie

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovne:

Ejendommens brændeovne skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.227.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 1.435.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 11.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.420.000 og grundværdi øvrig jord kr. 4.000.

Fælles/privat vej:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Glatvedvej 13, Østerballe, 8444 Balle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 23890000048
Ejerudgift/md.: kr. 4.208

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.006,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 53,76	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 26.508,01	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation + tømning septiktank	kr. 6.331,50	I alt
Skorstensfejning	kr. 2.205,04	
Skadedyr	kr. 165,73	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld, produktionsjord	kr. 10.224,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.494,20	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.219 md./ 218.631 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.482 md./ 173.781 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: 15.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Glatvedvej 13, Østerballe, 8444 Balle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 23890000048
Ejerudgift/md.: kr. 4.208

Dato: 15.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.353.673,98	2.353.673,98	2.339.340,11	DKK	4,00	153.320,38	29,75	8,97				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.