

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: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 30001361
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Når man begiver sig rundt i fritidshuset på Klitten 7 ved Grenaa Sydstrand, er det i Carl Svenstrups fodspor. Den berømte lærer, bibliotekar og æresborger i Grenaa opførte nemlig for første gang i 1907 et hus her på stedet, som nu er erstattet med en nyopført hus, fortsat har en af de bedste placeringer i Grenaa. Fra matriklen har man et frit udsyn over Kattegat med kig til livet på havnen, og naturen byder ind med smukke solopgange og stjernehimmel. Selve huset er opført i solid, vandtæt beton og består af tre etager med forskudte niveauer, der er forbundet af en elevator. Ydermere er der ugenerede udemiljøer i tilknytning til huset.

Beliggende på egen grund nær natur, havn og by

Fritidshuset ligger i første række til klitterne, sandstranden og havet. Som et af de første huse, der blev opført i området, er placeringen velovervejet, og ligeledes er grunden ekstraordinært stor. Der er lys, luft og stilhed omkring huset, eftersom størstedelen af landskabet er fredet og derfor fri for bebyggelse. Grenaa Sydstrand er børnevenlig samt udstyret med volleyballbaner og livreddere i højsæsonen. Sandstranden fortsætter flere kilometer ned ad Djurslands østkyst, og tæt på matriklen ligger også Poller Rev, som tiltrækker et væld af ørreder, hornfisk og ikke mindst marsvin. Derudover er området kendetegnet af hedelandskab med store skovområder. Man kan sågar gå til butiksliv og spisesteder i Grenaa bymidte, ligesom havnemiljøet med lystbåde og caféliv er et oplagt udflugtsmål.

Terrasser til flere formål

Ejendommen ligger hensigtsmæssigt tilbagetrukket fra vandkanten og samtidig i læ bag klitter og frodig bevoksning. Bygningen er udført i overensstemmelse med landskabet, så der er rig mulighed for at nyde solstråler og skygge efter behov. Udsigten kommer til sin fulde ret på den østvendte stenterrasse, og ved placeringen af samtlige udemiljøer er der taget højde for privatlivet.

(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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 30001361
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 1.4.2025

Lyst og moderne

Også inden døre kan man betragte vandet og naturen udenfor, og både i køkken-alrummet, værelserne og dagligstuen er udsigten fremtrædende. Vældige vinduespartier løfter sløret for panoramaet mod øst og sørger samtidig for, at sollyset strømmer ubesværet ind i huset. Især stuen i øvre plan, hvor der også er loft til kip, drager fordel af havudsigten i kombination med en luftig rumfornemmelse og fortræffelige lysindfald.

Lys og luft får man også fornemmelsen af i køkken-alrummet, hvor der er plads til samvær på tværs af aktiviteter. Her såvel som i stuen kan man træde direkte ud på terrasser til begge sider, og der er også dobbelte terrassedøre i det ene værelse. Værelser er der to af foruden brugbare disponible kvadratmeter, der inkluderer et rum i stueplan samt tre store, disponible rum i kælderplan. Endelig er der også et toilet i kælderetagen, mens et flot, rummeligt badeværelse med bruseniche og sauna er til rådighed i stueetagen.

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 30001361
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 66 Grenaa Markjorder
BFE-nr.: 5597717
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.870.000,00
Grundværdi: 1.925.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.896.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.540.000,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Mikrobølgeovn.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	690 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	67 m ²
Kælderareal:	98 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan 2021 Norddjurs
- Plan - Grenaa Plantage
- Plan - Dronningens Ferieby, Klitten
- Plan - Plan- og udviklingsstrategi 2023 – vejen mod 2050

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr.:
- Plan - Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan.
- Kloakopland - 24.5

der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.09.1934 lbnr. 909977-66 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 30.11.1940 lbnr. 909978-66 Tillægstekst Dok om byggelinier mv FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 66_D-I_177
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Sommerhus- og vedligeholdelses forening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 30001361
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen.

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 30001361
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.869,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 25.872,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.652,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.306,00	I alt
Grundejerforening	kr. 1.900,00	
Skadedyr	kr. 22,78	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.622,38	

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.825 md./ 393.894 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.997 md./ 311.970 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: 1.4.2025. 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: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 30001361
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 1.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.520.753,13	2.576.022,86	2.557.939,18	DKK	1,50	164.950,64	21,75	8,63				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte reform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Udhus:

Køber gøres opmærksom på, at udhuset ikke er godkendt og registreret på ejendommens BBR. Køber overtager forholdet som det er og forefindes.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.