

## 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: Karlby Strandvej 6, Karlby Klint, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30001286  
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Ti meter fra kysten ved Karlby Klint, hvor lystfiskeri og bademulighederne er mange, ligger denne spændende og særegne ejendom. Kattegat ligger lige for ejendommens hoveddør, så man mærker havluften fra det øjeblik, man træder udenfor. Hovedhuset på matriklen fik skiftet ydermure i 2012 og fremstår velholdt inden døre på tværs af den gode planløsning. Man får derudover praktiske udhuse samt helt ugenærede forhold.

### Med havet i forgrunden

Huset ligger helt for sig selv ud mod kysten, så man kan tage sin båd og lægge den direkte ud i Kattegat uden forstyrrelser. Når man ligger med linen i vandet, oplever man helt særlige omgivelser med Sangstrup og Karlby Klinter langs kysten, og nogle af disse klinter er op til 17 meter høje. I havet kan man fange havørreder, laks, makrel og fladfisk, eller blot nyde roen.

På land er man omgivet af marker med ganske få naboer. Roen er slående. Afstanden til den nærmeste skov, som kommer til at danne rammen om mange gåture, er kort, og hverdagen centrerer sig omkring Voldby. Køreturen til Voldby tager få minutter, og her finder man indkøb og sportsfaciliteter. Omkring ti kilometer væk ligger Grenaa, hvis udvalg af spisesteder, specialbutikker og øvrige faciliteter forsøder tilværelsen.

### Villaens tydelige charme

Hjemmets stil er klassisk. Det er et lyst og charmerende interiør, man møder allerede fra entréen, hvor vinduet mod havet sørger for lyssætningen. Køkkenets elementer er tidløse med hvide låger og stålgreb, mens træbordpladerne giver varme til rummets udtryk. Stuen bliver omdrejningspunktet, og vinduespartierne er optimalt placeret i forhold til lysindfald. De vender nemlig mod syd og vest. Plankegulvet og brændeovnen bidrager til atmosfæren, og ud af vinduerne kan man se havet og markerne.

(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: Karlby Strandvej 6, Karlby Klint, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30001286  
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 31.3.2025

---

På etagen findes to værelser, hvoraf det ene har faste skabe med god opbevaringsplads, og tæt ved det største værelse ligger mellemgangen med vaskefaciliteter samt badeværelset med en brusevæg i glas. På førstesalen ligger det tredje værelse samt en ekstra stue, der har boligens bedste udsigt ud over Kattegat.

**Udhusenes kvaliteter og haven**

Endvidere er der et anneks, som blev totalrenoveret i 2015 og fik taget udskiftet. Annekset har en stue, et badeværelse og en hems. Udhusene er et aktiv for ejendommen, da der foruden annekset er et bådhus til lystjollen samt endnu et anvendeligt udhus.

Udearealet består af hyggelige terrasser, hvoraf flere ligger i læ. På græsplænen er der flere frugttræer, og derudover er der en overdækning med en vinstok til de kølige aftener.

---

Adresse: Karlby Strandvej 6, Karlby Klint, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30001286  
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 8d Karlby By, Karlby  
BFE-nr.: 4137149  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1912 / 2010

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.212.000,00  
Grundværdi: 831.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 969.600,00  
Grundlag for grundskyld: 664.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Fryser, køle-/fryseskab, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	984 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	89 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	63 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	152 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	107 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	54 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	20 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	33 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:  
- Plan - Kommuneplan 2021 Norddjurs  
- Plan - Plan- og udviklingsstrategi 2023 – vejen mod 2050

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Der er ingen servitutter på ejendommen jf. tingbog af d. 20.06.2024.  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Karlby Strandvej 6, Karlby Klint, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30001286  
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.600,00 Forbrug: 11.704 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Brænde: 0,2 kløvet rummeter brænde, kr. 600

- Træpiller: 0,8 ton træpiller, kr. 3.100

- Elektricitet: 11.704 kWh, kr. 14.600

#### 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.

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

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnenes produktionsår er ukendt:**

Der findes tre 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.

##### **Matrikel:**

Køber gøres opmærksom på, at matriklen ikke følger skellet i virkeligheden. Der henvises til vedlagte matrikelkort. Køber overtager forholdet som det er og forefindes.

##### **Strandbeskyttelse:**

Køber gøres opmærksom på, at hele matriklen er underlagt strandbeskyttelse.

##### **Arealer:**

Der medfølger endvidere et drivhus på 3 m<sup>2</sup>.

Adresse: Karlby Strandvej 6, Karlby Klint, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30001286  
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.944,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 11.169,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.515,24	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.743,96	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.175,14	
Skadedyr	kr. 83,85	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.632,15	

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.013 md./ 264.160 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.498 md./ 209.975 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: 31.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Karlby Strandvej 6, Karlby Klint, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30001286  
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 31.3.2025

**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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.478.463,11	1.478.463,11	1.328.147,77	DKK	2,00	85.184,39	23,33	9,51				