

## 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: Blåbærvej 30, Fuglsang Strand, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001037  
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Det er en udsøgt kombination af kystnær natur, sandstrand, åben hede og skov, der gør området syd for Grenaa så populært. Midt i det hele, omtrent 600 meter fra vandet, ligger et spændende fritidshus med en ottekantet grundplan. Grunden er omfangsrig og uforstyrret. Den grænser op til en hestefold og er indrammet af opvoksede træer. Fritidshuset er helårsanvendeligt, bygget i solid kvalitet med fokus på problemfri drift. Det er også fyldt med muligheder, og med til feriehjemmet hører en dobbeltgarage med anneks-potentiale, yderligere en bygning med garage og carport samt en bygning med sammenbygget redskabs- og brændeskur.

### Strand, skov og by i nærområdet

Sommerhuset ligger på en fuldkommen ugeneret naturgrund. Der er lys og luft, og i nattimerne er stjernehimlen fremtrædende. Der er også en særlig stilhed her. Få hundrede meter fra huset ligger Grenaa Strand, som - sammen med vandet - kommer til syne på den anden side af den tætte fyrreskov. Stranden fortsætter flere kilometer ned ad kysten langs Kattegat. Stranden er særdeles børnevenlig, og der er volleyballbaner og livreddere til rådighed i højsæsonen. Poller Rev ligger også her, og revet tiltrækker et væld af ørreder, hornfisk og ikke mindst marsvin.

Foruden klitter, strand og hav er området hovedsageligt kendetegnet af hedelandskab med store skovområder. Man kan begive sig ad naturstier gennem skovene til butiksliv og spisesteder i Grenaa bymidte. Få kilometer er der til byens tilbud, og særligt havnemiljøet med lystbåde og caféliv er et yndet udflugtsmål.

### Natur og udfoldelsesmuligheder på egen grund

Grundens 4.815 kvadratmeter består hovedsageligt af vild natur. Nærmest huset er græsset slået, og hele vejen rundt om bygningen er der flisebelægning, som udgør solrige og skyggefulde terrasser. Flere steder er der læ under husets udhæng.

(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: Blåbærvej 30, Fuglsang Strand, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001037  
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 31.3.2025

---

Selve huset er et sort træhus med varmebehandlede træfacader, toppet af tagpap og udstyret med ovenlysvinduer. Det er opført med en ottekanteret planløsning, hvilket giver ejendommen et arkitektonisk særpræg. Dernæst er det bygget til helårsbrug og er derfor godt isoleret. Garagerne og carporten har samlet set plads til fem biler, men pladskrævende hobbyer er også en mulighed. Hertil er den dobbelte garage forberedt til beboelse, blandt andet fordi der er indlagt strøm og vand.

### Lyst og rummeligt

Inden døre oplever man en behagelig atmosfære, og naturen følger med i stort set alle rum. Især i det centrale opholdsrum, hvor stuen og køkkenet er forenet, er der en betagende udsigt over grunden via de vældige vinduespartier. Loftet er ført helt op til kippen i midten, hvilket giver en loftshøjde på 4,2 meter, så der skabes en luftig rumfornemmelse, og Velux-ovenlysvinduer forstærker lysindfaldet betydeligt. Køkkenet fremstår i et tidssvarende design og er let afgrænset bag halvmuren.

Udover køkken-alrummet er der tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Det ene værelse er en reel soveværelsessuite med eget badeværelse, og sidstnævnte er indrettet med indbygget jacuzzi, bruseniche og to håndvaske. Modsat ligger yderligere to værelser samt endnu et badeværelse og bryggerset. Alle værelser har direkte adgang til terrasserne udenfor.

---

Adresse: Blåbærvej 30, Fuglsang Strand, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001037  
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 2by Fuglsang By, Ålsø  
BFE-nr.: 4169982  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: El gulvvarme  
Opført/ombygget år: 2007

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.234.000,00  
Grundværdi: 1.279.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.587.200,00  
Grundlag for grundskyld: 1.023.200,00

\* 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):

Siemens køleskab, skabsfryser, De Dietrich induktionskogeplade, Thermex emhætte, Miele indbygningsovn, Miele mikrobølgeovn, Nespresso kaffemaskine med indbygget mælkeskummer, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Denform jacuzzi.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej , dog med følgende undtagelser:  
Møbler i huset medfølger, men private genstande fjernes.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	4815 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	147 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	160 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	71 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	66 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	23 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af:

- Kommuneplan 2021 Norddjurs
- Kommuneplan: Ramskovvej Øst
- Kommuneplan: Plan- og udviklingsstrategi 2023 – vejen mod 2050

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: 27.6 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand).

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 23.11.1963 lbnr. 918096-66 Tillægstekst Dok om sommerhus mv Filnavn: 66\_A-I\_44
  - Nr. 2 lyst d. 17.12.1963 lbnr. 918097-66 Tillægstekst Dok om forbud mod etablering af campingplads , lejrplads, feriekoloni el lign Filnavn: 66\_A-I\_44
  - Nr. 3 lyst d. 03.09.1964 lbnr. 918098-66 Tillægstekst Dok om sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 66\_A-I\_44
- Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Blåbærvej 30, Fuglsang Strand, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001037  
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: El gulvvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"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:

##### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **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.

Adresse: Blåbærvej 30, Fuglsang Strand, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001037  
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.194,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 17.190,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.831,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.088,51	I alt
Skorstensfejning	kr. 628,95	
Skadedyr	kr. 104,38	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.037,56	

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.850 md./ 370.199 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.433 md./ 293.195 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: 30.3.2025. 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: Blåbærvej 30, Fuglsang Strand, 8500 Grenaa  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001037  
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

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:**