

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: Kystvejen 60, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.975.000

Sagsnr.: 23890000039
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

I første række på vigens kystlinje ligger der en ejendom, som har været i samme familie gennem tre generationer. Det er ligeledes det tredje sommerhus, der nu ligger på grunden, og det er et hus, som er udført med sans for komfort og kvalitet. Alt er kort sagt i orden, men alligevel er det nu omgivelserne, der løber med opmærksomheden. Udsigten over vandet er en af dem, hvor man må ty til at sige, den skal opleves - ord forslår knapt. Samtidig er hele Djursland et område fuld af noget af Danmarks mest karakteristiske natur, herunder Mols Bjerger.

En udsigt, man på ny fortæber sig i

Vigen indrammes af landskabet. Mod øst dukker Ebeltoft op, og i vestlig retning er det naturen ved Mols Bjerger, der skaber baggrunden for vandet. Det giver en betagende dynamik, at det ikke blot er det uendelige blå hav, men et samspil med landskabet. Det foranderlige ligger således ikke kun i dagens lys, vind og vejr, men også i årstiderne, der klæder træer og landjord i forskellige farver.

Den kystnære placering gør vandet til et hovedpunkt under opholdet. Det er let at sætte vandet aktivt i spil, hvad end man er til svømmetur, om man nyder at sejle i kano eller kajak, eller måske SUP boards vækker interesse. Der er afsæt til det hele for enden af grunden.

Det er en særlig fred og ro, man oplever på denne placering lige ved vandet. I det hele taget sætter naturen sit præg, hvor der også er alle chancer for at begive sig ind under høje trækroner eller tage på vandreture i de markante arealer, som Mols Bjerger omfatter. Både spændende natur og kulturhistorie udspiller sig inden for nær rækkevidde. Det gælder også i Ebeltoft, som ligger under ti minutters bilkørsel fra huset. Her er der selvfølgelig velkendte Fregatten Jylland, og byen har også butikker og spisesteder til rådighed. Ønsker man endnu mere aktivitet, kan man køre til Aarhus' dynamiske byliv på omtrent 40 minutter.

Med øje for omgivelserne

Sommerhuset ligger på en dejlig grund, der uden tvivl er fokuseret mod vandet. Grunden er holdt i et frodigt og naturpræget look med beplantning, der refererer til den kystnære placering. Der er en bred terrasse i forbindelse med huset, og den er delvist overdækket.

(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: Christian Hahn Jensen

Adresse: Kystvejen 60, Egsmark, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 5.975.000

Sagsnr.: 23890000039
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 29.4.2025

Det er soklen fra 1977, der har været afsættet for det sommerhus, der nu står på grunden. Det var i 2016, at den totale forvandling skete i samarbejde med arkitektfirmaet Ardess. Huset er holdt i en nutidig stil med nordiske toner, hvilket man får øje på i de pæne gulve og lamellerne i lofterne. Huset har en varmepumpe, og i det åbne opholdsmiljø er der en pejs med glasindsats. Denne bidrager til stemningen, som i øvrigt bliver båret højt af den fantastiske udsigt, man oplever via de store vinduespartier, som i stuen omfatter en skydedør. Invita-køkkenet er holdt stilrent i sort og hvidt.

Endelig har huset to værelser og en hyggelig alkove, som er placeret nær den gode garderobeplads ved entréen. Husets badeværelse er med gulvvarme, og til slut får man ekstra plads i de tre kælderrum. På grunden er der endvidere en overdækning på 19 kvadratmeter.

Adresse: Kystvejen 60, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.975.000

Sagsnr.: 23890000039
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 4k Egsmark By, Dråby
BFE-nr.: 4160636
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977 / 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.248.000,00
Grundværdi: 2.137.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.398.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.709.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1613 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 83 m²
Kælderareal: 28 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.5.1935 Dok om fredning
27.4.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 9A
17.11.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
2.4.2004 Dok om sameje, forbud mod salg og pantsæt- ning mm (se akt)
30.8.2005 Dok om byggelinier mv. Vedr. 3FG. Prioritet forud for pantegæld og servitutter

Ejendommen er omfattet af kommuneplaner:

- 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.

Ejendommen er beliggende i et område med beskyttede natur eller vandløb.

Ejendommen er beliggende inden for en strandbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

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

Adresse: Kystvejen 60, Egsmark, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 5.975.000

Sagsnr.: 23890000039
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Sælgers varmeforbrug for 2023 var på 2783,41 kWh.

Forbruget er for al el inkl. el til andet end opvarmning af ejendommen.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Afvigelse på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet:

Skur ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Adresse: Kystvejen 60, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.975.000

Sagsnr.: 23890000039
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.331,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 24.276,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.243,98	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.088,50	I alt
Jordstyringsgebyr	kr. 24,92	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 64,73	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.029,97	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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.447 md./ 401.368 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.516 md./ 318.189 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: 29.4.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kystvejen 60, Egsmark, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 5.975.000

Sagsnr.: 23890000039
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 29.4.2025

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: