

## 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: Skansevej 4, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30000971  
Ejerudgift/md.: kr. 4.098

Dato: 2.4.2025



### Beskrivelse:

Nils Fagerholt er arkitekten bag denne villa. Fagerholt var uddannet ved Kunstakademiet i København og havde hovedsageligt fokus på industriel design, så det var ikke mange huse, han nåede at tegne. Men dette var et af dem. Det tog flere år at få linjerne helt på plads, før dette særlige resultat stod klar. Ejendommen ligger i Ebeltoft på kanten til den gamle bydel, og man får fornemmelsen af at befinde sig på landet, men midt inde i byen. Foruden denne spændende ejendom får man også den bonus, at der medfølger endnu en matrikel. Denne ligger på Kirkegade 8 og har dermed samme forrygende placering i byen.

### En fornem detaljegrad

Boligen på Skansevej 4 er udført med fokus på stilen, udtrykket, og at det ganske enkelt er rart at være i. Det er derfor ikke et nutidigt typehus med en klassisk, funktionel planløsning, men en bolig, hvor man har turdet at lade designet tale lidt højere end det praktiske. Der har været fokus på lyset og synet af grunden i selskab med skønne rumfornemmelser.

Boligen er opført i 1981, og der er løbende foretaget vedligehold, men ikke ændringer, som har taget væk fra det oprindelige. Gennemgående er der særlige præg såsom de specialfremstillede dørgreb og gulvene, hvoraf de fleste er lavet med en asfaltflise, der er blød og rar at gå på og patinerer på en smuk måde. Alt er udført i kvalitetsmaterialer.

Køkkenet er også specialfremstillet til stedet, og herfra er der adgang til bryggerset, som matcher i udtrykket. Bordbænkesættet i køkkenet er ligeledes skabt til rummet, og sådan finder man flere detaljer i huset, der nøje er lavet til boligen. Den markante hall fungerer ligeledes bekvemt som en spisesstue ved det store, rundede vinduesparti.

(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: Skansevej 4, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30000971  
Ejerudgift/md.: kr. 4.098

Dato: 2.4.2025

---

I den nordlige ende ligger soveværelset, som har terrassedør, og herved finder man også badeværelset, der er med en rund bruseniche. På førstesalen har man i hver ende af etagen en rummelig stue, som selvsagt kan tjene andre formål, hvor det ene kan blive et værelse, et kontor eller andet. Lysindfaldet er skønt, og man bemærker desuden pejsene, hvoraf huset i alt har fire styks.

Se mulighederne i også at overtage Kirkegade 8, der sammen med Skansevej 4 giver et væld af løsninger, man kan udfolde. Her får man en anseelig mængde plads centralt i byen. For den udviklende køber, så ligger der formodentligt også et potentiale til at etablere en eller flere boliger. Den er beliggende i lokalplanen for Ebeltoft bymidte, som dikterer en bebyggelsesprocent på 65 %. Det understreges dog, at det er op til en køber at søge muligheder direkte hos Syddjurs Kommune.

#### **De ydre faciliteter**

Haven er behageligt afstemt med huset i en minimalistisk stil, der skaber plads til afslapning. Man har samtidig prioriteret at have frodige træer, som bringer naturen helt tæt på. Nærmest huset er der terrasse miljø, ligesom man får glæde af en altan på første sal. Fra altanen har man et betagende udsyn over de røde hustage og til vandet. Efter løvfald kan man se Trehøje på den anden side. På den ekstra matrikel finder man en gammel, charmerende lade, der eventuelt kan blive et atelier, et showroom eller andet.

#### **Et roligt område med det hele**

På både Skansevej 4 og Kirkegade 8 er man behageligt trukket tilbage fra bylivet, som man samtidig har nem adgang til. Det maritime havnemiljø er inden for kort rækkevidde, og det samme er tennisbaner og idrætshal, så der er flere aktiviteter tæt på. Ebeltoft emmer af gammel, dansk historie, hvilket også præger byen med de hyggelige stræder med butikker og spisesteder. Meget af nærmiljøet er fredet, så man kan vide sig sikker på, at stemningen bliver bevaret. Der er ligeledes indkøb i gåafstand, og i det hele taget byder Ebeltoft på alt det praktiske, man måtte have behov for.

Adresse: Skansevej 4, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30000971  
Ejerudgift/md.: kr. 4.098

Dato: 2.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Syddjurs  
Matr.nr.: 166f Ebeltoft Bygrunde m.fl.  
BFE-nr.: 5617214 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1982

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.355.000,00  
Grundværdi: 2.475.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.884.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.980.000,00

\* 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):

2 stk. Liebherr køle-/fryseskab, emhætte, ovn, Siemens kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	2075 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	87 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	58 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	145 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	50 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	50 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan Syddjurs 2020
- Plan - Centerområde Ebeltoft bymidte I
- Plan - Syddjurs Planstrategi 2015
- Plan - Boligområde ved Kirkegade
- 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 omfattet af Lokalplan:

- Nr. LP177: Plan - Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - 1.3.6, Ebeltoft, Kirkegade, Overgade m.v.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 06.03.1970 lbnr. 1218-66 Tillægstekst Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv Filnavn: 66\_Q-II\_32
- Nr. 2 lyst d. 01.12.1987 lbnr. 8860-66 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 66\_F-II\_373

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Skansevej 4, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30000971  
Ejerudgift/md.: kr. 4.098

Dato: 2.4.2025

#### 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:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.300,00 Forbrug: 11.251 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Brænde: 1,4 kløvet rummeter, kr. 2.900

- Elektricitet: 11.251 kWh, kr. 13.400

#### 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

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

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### 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.

#### Kirkegade 8, 8400 Ebeltoft:

Der gøres opmærksom på, at "laden" alene er registreret som værende 50 m<sup>2</sup>. Denne er dog væsentlig større i virkeligheden. Forholdet er ikke godkendt og registreret på ejendommens BBR. Køber overtager forholdet som det er og forefindes.

#### Købesummens fordeling:

Skansevej 4 Kr. 5.031.000

Kirkegade 8 Kr. 964.000

I alt 5.995.000

Adresse: Skansevej 4, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30000971  
Ejerudgift/md.: kr. 4.098

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.608,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 28.116,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.295,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.254,50	I alt
Skorstensfejning	kr. 727,20	
Skadedyr	kr. 127,58	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordflytning	kr. 49,84	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.178,52	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.958 md./ 395.491 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.225 md./ 314.698 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: 2.4.2025. 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/landingside>



Adresse: Skansevej 4, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30000971  
Ejerudgift/md.: kr. 4.098

Dato: 2.4.2025

#### 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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.024.000,00	2.024.000,00	1.623.754,00	DKK	1,00	78.764,88	20,50	3,98	0			