

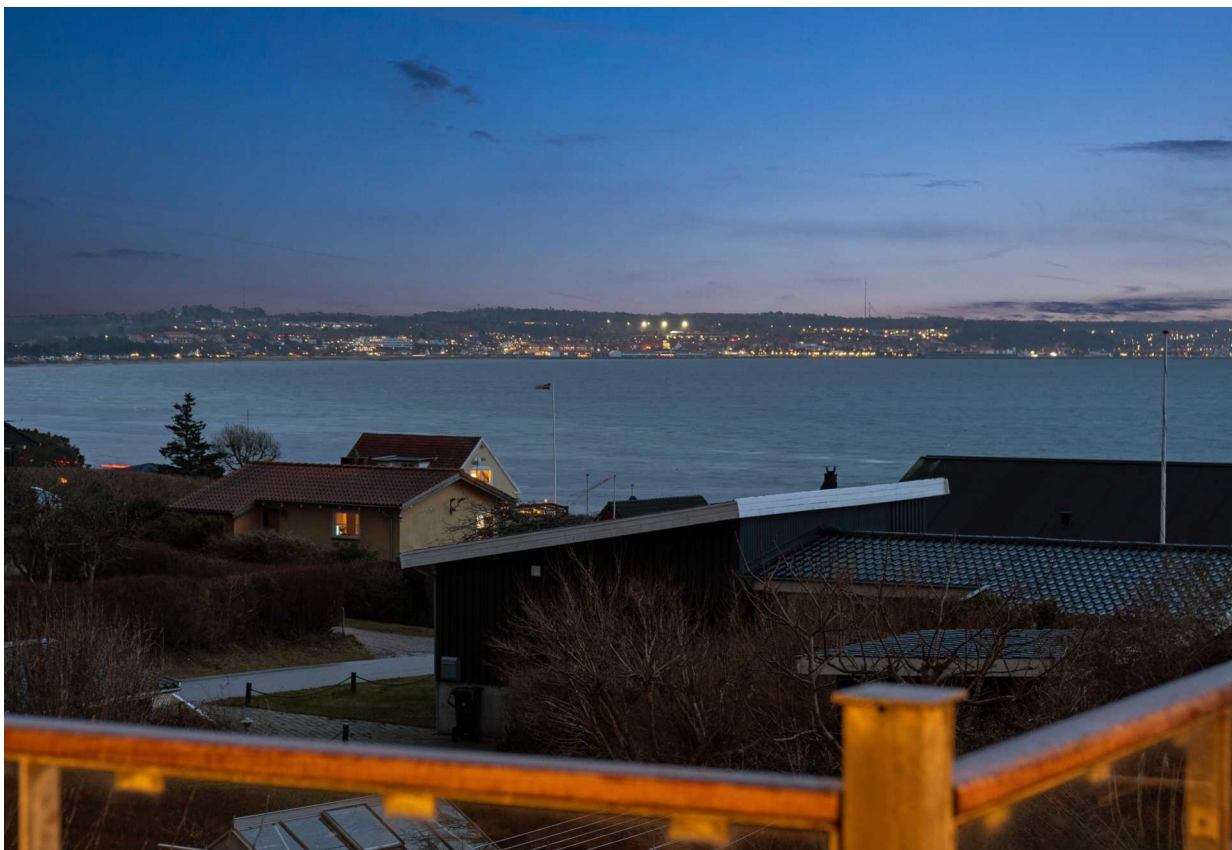
Salgsopstilling

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: Ravnsvej 12, Egsmark, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: 3.695.000

Sagsnr.: 30000745
Ejerudgift/md.: 3.261

Dato: 22.01.2024



Beskrivelse:

Der henvises til 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: Torben Snedevind

Adresse: Ravnsvej 12, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 3.695.000

Sagsnr.: 30000745
Ejerudgift/md.: 3.261

Dato: 22.01.2024

Høj placering knap 300 meter fra kystlinjen

Udsigten over Ebeltoft Vig imponerer på daglig basis med sit foranderlige udtryk, der holder blikket beskæftiget. Man henfalder til synet fra både hus og have, når det kommer til denne dragende etplansvilla få hundrede meter fra kysten. I 2022 har boligen gennemgået en markant forvandling, der samtidig er udørt med respekt for den klassiske 1960'er-arkitektur. Resultatet er mageløst gennemført fra inde til ude, hvor alt samtidig holder et utrætteligt fokus på beliggenhedens goder. Mols Nationalpark og Ebeltofts hyggelige byliv er ligeledes fordele ved nærmiljøet.

En bolig i harmoni med udsigt til himmel og hav

Villaen har netop fået tilnavnet Himmel og Hav, for det er lige præcis, hvad der springer i øjnene, selv når man begiver sig indenfor. Udsigten fra opholdsmiljøet er nemlig slående, hvor det hævede perspektiv giver et skønt blik over vigen såvel som til himlen, og det hele rammes ind af Ebeltoft og Ahl i det fjerne. Nærmest time for time er synet et nyt i takt med ændring af skyformationer og ikke mindst lyset, der konstant sætter et særligt præg på udtrykket. Ved aftentid lyser husenes gule vinduer i Ebeltoft det hele op på en særligt stemningsfuld måde.

I stuen er loftet ført til kip, og vinduespartiet i gavlen strækker sig helt til tops, hvilket ikke blot åbner op for omgivelserne - det inviterer også en masse dagslys indenfor. Tilsvarende er der store vinduespartier i køkken-alrummet, og begge afsnit har terrassedøre. Desuden bindes det hele på nydelig vis sammen af egetræsgulvet.

Køkkenet er fra Invita udført i en kombination mellem hvid og egetræ, hvor sidstnævnte sammen med de lyseblå fliser er valgt i nøje reference til 1960'er-stilen. Farven på fliserne er i øvrigt også en henvisning til boligens tilnavn, idet man generelt har valgt et farveskema for hjemmet, der harmonerer med himlen og havet. Køkkenet er løst med lækre detaljer såsom Quookeren i messing og den håndstøbte vask i samme materiale. Kogezonen er med integreret udsugning, således en emhætte ikke stjæler fra udsigten.

De to værelser er placeret side om side, og det ene har adgang til et walk-in-closet. Det er også herved, badeværelset er placeret, og på dette har man bevaret flere detaljer. Her er der spabad, og armaturet er i messing, ligesom vaskemodulet matcher med køkkenet. Til slut råder man over et gæstetoilet og et bryggers, der har videre forbindelse til baggangen med viktualierum og dør til carporten.

Udsigt og frodig have tæt på vandet

Terrassen agerer nærmest et ekstra rum i sommermånederne, idet den er orienteret direkte mod syd og således har sol nærmest fra morgen til aften. Det overdækkede afsnit samt markisen forlænger aftenerne til efter, duggen er faldet. Der er ligeledes kig over grundens 1.045 kvadratmeter, som er en kombination mellem trimmet plæne og konceptet Vild Med Vilje, der tilgodeser biodiversiteten i haven. Således er der også lagt græstag på shelteret.

Udelivet dyrkes naturligvis også i nabolaget, hvor de få hundrede meter til kysten gør det let at begive sig til badebroen og havet i morgenkåben. Nærheden til stranden glæder året rundt for badeture såvel som spadsereture langs den friske, salte havduft. Det er selvfølgelig også oplagt at begive sig ud i den øvrige natur med store oplevelser i vente i Mols Nationalpark, og i et bredere perspektiv ligger Djursland i det hele taget inde med både natur og kultur, der er værd at kigge nærmere på.

I bil er der lige godt fem minutters kørsel til Ebeltoft, hvor der er adgang til indkøb, sportsfaciliteter og øvrig praktik såvel som en rigtig hyggelig stemning i bylivet. Trækker storbyen, er der under tre kvarters kørsel til Aarhus.

Adresse: Ravnsvej 12, Egsmark, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: 3.695.000

Sagsnr.: 30000745
Ejerudgift/md.: 3.261

Dato: 22.01.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Vurderingsmeddelelse
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 2 fk Egsmark By, Dråby
BFE-nr.: 4160385
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1969/1997

Arealer*

Grundareal udgør: 1.045 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 162 m²
Kælderareal: 23 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 52 m²
- heraf Carport 43 m²
- heraf Udhus 9 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 16.01.2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.872.000 kr.
Grundværdi: 1.512.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.297.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.209.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens køleskab, Point skabsfryser, Siemens induktionskogeplade, Siemens emhætte, Gorenje indbygningsovn, Siemens opvaskemaskine, Samsung vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen for Egsmark Bakker

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejendommen er omfattet af:

- Kommuneplan Syddjurs 2020.

- Kommuneplan: Syddjurs Planstrategi 2015.

- Kommuneplan: Tematillæg Planstrategi 2015.

- Kommuneplan: Sammen om det gode liv - Vision og udviklingsstrategi 2022 - 2034.

- Kommuneplan: Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune 2018-2030, forslag.

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: 2.3.2, Egsmark, Ravnsvej, Grønhøj m.v.

- Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand).

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1964 lbnr. 3771-66 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 66_B-II_575

Nr. 2 lyst d. 17.10.1967 lbnr. 4863-66 Tillægstekst Dok. om adgang til ophold på og
badning fra stranden af 2a samt om vejret og bebyggelse, benyttelse, forbud mod
opstilling af skure m.v. og bevoksningens højde. AKT 66_N-II_650 side 19-20 og 31-32

Adresse: Ravnsvej 12, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 3.695.000

Sagsnr.: 30000745
Ejerudgift/md.: 3.261

Dato: 22.01.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 8.440,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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:

Der forefindes en grundejerforening, hvori nuværende ejer af nærværende ejendom er medlem mod et årligt kontingent på kr. 1.000. Der er ikke medlemspligt i grundejerforeningen, hvorfor kontingentet ikke er medregnet i ejerudgifterne for ejendommen.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Ravnsvej 12, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 3.695.000

Sagsnr.: 30000745
Ejerudgift/md.: 3.261

Dato: 22.01.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	17.176	Kontantpris/udbetaling	3.695.000
Husforsikring	6.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.890
Ejendomsværdiskat	11.718	Tinglysningsafgift af skødet	24.050
Renovation	3.255	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	5.000
Skorstensfejning	629	I alt	3.732.940
Skadedyr	97	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	
Jordstyringsgebyr	18		
Ejerudgift i alt 1 år	39.137		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.987 md./ 251.838 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.663 md./ 199.953 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.01.2024

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 tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Ravnsvej 12, Egsmark, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: 3.695.000

Sagsnr.: 30000745
Ejerudgift/md.: 3.261

Dato: 22.01.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	2.172.000	2.172.000	2.048.103	DKK	3,5	94.395	28,50	4,72			Nej	

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke svampe- og råds-kader, der opstår i eller udbreder sig fra: Remender i gavl mod syd samt stolpe på hjørne mod sydvest.

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og råds-kader i/på: Vinduesparti i facade mod vest og kælder-dør.