

## Salgsopstilling

Adresse: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024



### Beskrivelse:

Drømmer I om jeres eget tilflugtssted af en oase omringet af den skønne danske natur og ro? Så er Havvejen 1 et fornemt bud på jeres fremtidige tilflugtssted - her venter jer et hyggeligt og mulighedsrigt sommerhus, der emmer af ægte sommerhus charme, hvor I får lyst til at tilbringe alle fridage og ferier året rundt.

Første møde med jeres nye hjem starter i den rummelige og aflange entré, der byder på god plads til at smide overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre indenfor i hjemmet. Herfra har I adgang til sommerhuset øvrige rum, hvor turen starter i det herlige alrum. Alrummet åbner sig flot med det skønneste lysindfald og indbyder til alletiders feriehygge, hvor familien enten kan samles i køkkenet til hyggeligt hjemmebak eller på langs i sofaen med en god serie eller bog med udsigt til de grønne marker og fjorden, mens biopejsens er med til at sætte prikken over i'et og skaber den ægte danske sommerhusidyl. Ønsker I, at indrette og sætte jeres eget præg på huset, er mulighederne mange.

Når sommeren banker på, kan I direkte fra stuen tilgå den overdækket terrasse, hvor man lige kan forstille sig at sidde med favoritselskabet og nyde et lækkert hjemmelavet måltid fra grillen med udsigt til naturen, så lang øjet rækker.

Sommerhuset byder på 3 gode værelser, hvor forældre og børn kan få hver deres værelse. Desuden byder boligen på et fint badeværelse, der består af toilet, brus, vask og sauna.

Jeres nye tilflugtssted byder på hyggelige naturområder med en masse skønne vandre -og cykelstier, hvor fridagene kan bruges under åben himmel. Hertil har I blot 11 minutters kørsel til nærmeste mindre by, hvor feriedagens indkøb kan foretages. I øvrigt er der kun 700m til en af Danmarks bedste badestrande, Udbyhøj som ligger på den anden side af fjorden. Her finder I også det populære Pandekage hus

Der er blot 1 månedes opsigelse med udlejningsbureauet.

### 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.

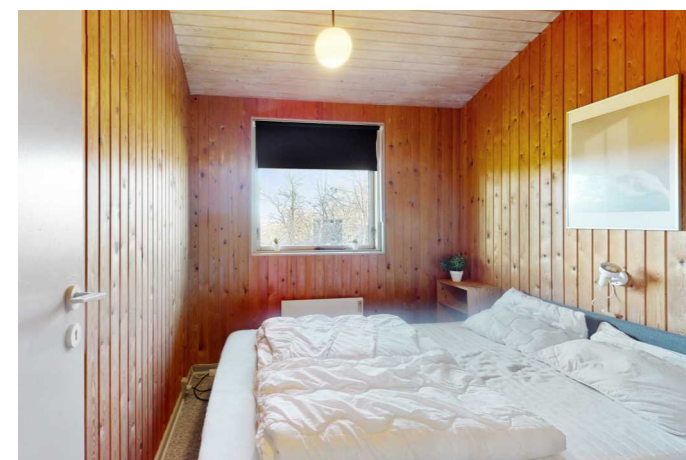
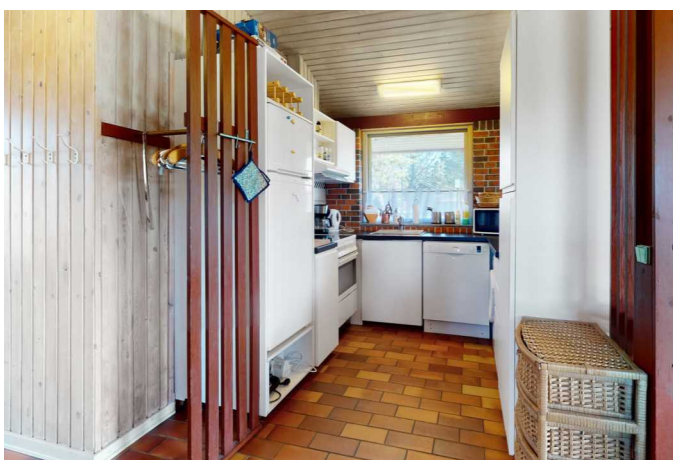
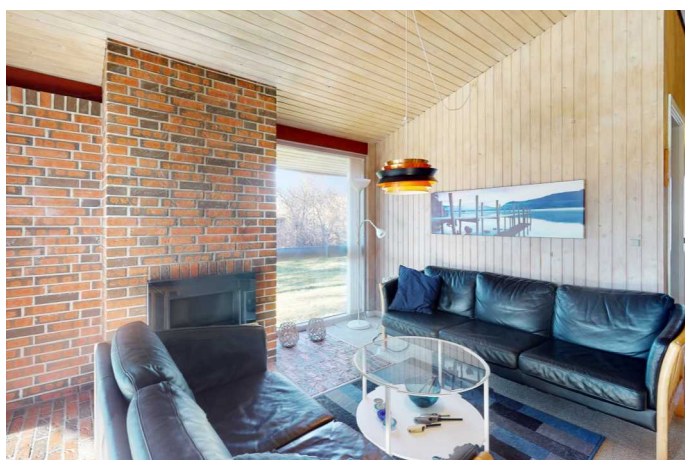
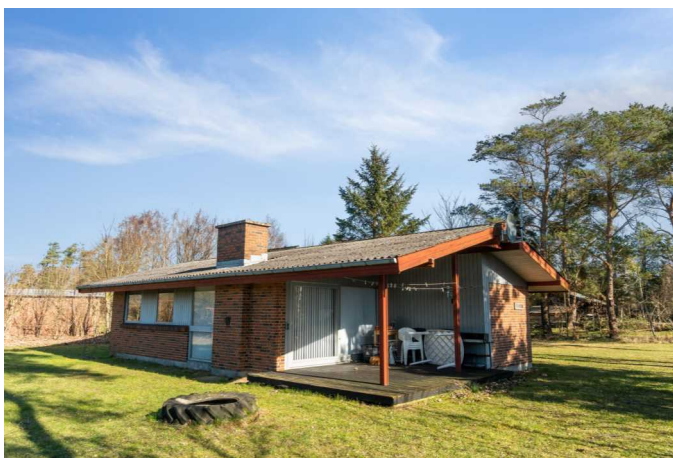
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen



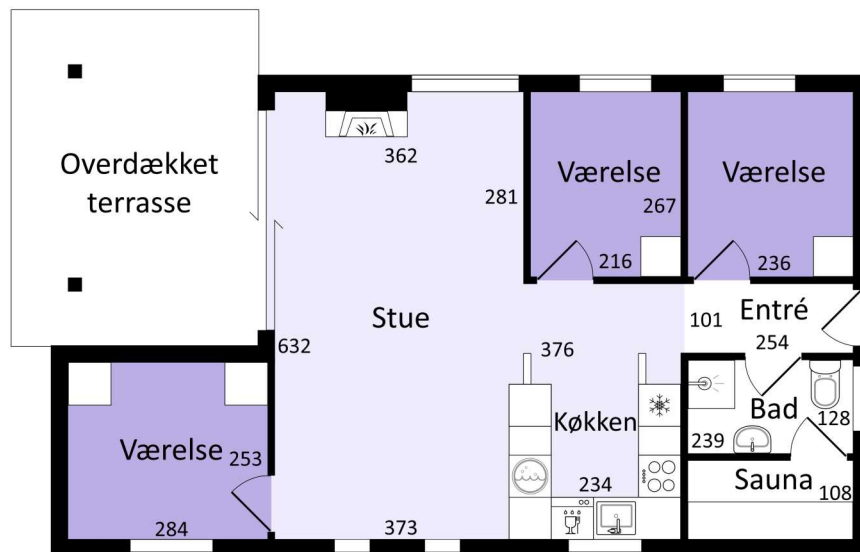
Adresse: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024



Adresse: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                                            |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                             |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                                        |
| Kommune:            | Norddjurs                                             |
| Matr.nr.:           | 35 aa Udby By, Udby                                   |
| BFE-nr.:            | 4093531                                               |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                                       |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                            |
| Vej:                |                                                       |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                                               |
| Opført/ombygget år: | 1977                                                  |

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

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 478.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 193.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 382.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 154.400 kr. |

#### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.208 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbogsoplysning    |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 72 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 72 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>     |
| Bygningsareal ifølge:   | BBR-ejermeddelelse   |
| - af dato:              | 03.03.2023           |

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

**Grundejerforening:** Nej

Kommuneplan 2021 Norddjurs

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab, Bosch Opvaskemaskine, Bosch Vaskemaskine, Emhætte

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Indbygget pejs

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

|                               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|-------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 1.950  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 645.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 2.594  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 5.750   |
| Husforsikring                 | kr. | 4.258  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 6.500   |
| Skorstensfejning              | kr. | 382    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Rottebekæmpelse               | kr. | 44     | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 657.250 |
| Affaldsgebyr                  | kr. | 16     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Renovation og Tømningsordning | kr. | 3.146  | 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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år         |     | 12.391 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.821 md./ 45.855 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.015 md./ 36.179 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: 30.04.2024  
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 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: 1/8 - 1/2

**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: Havvejen 1, Udbyhøj, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: SU-0013-4260  
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 30.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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/% Obligationslån | Obligationslån  | 285.775  | 285.775      | 257.847       | DKK              | 0                  | 43.526        | 8,25         | 4,01 |                      |                             | Nej               |                    |