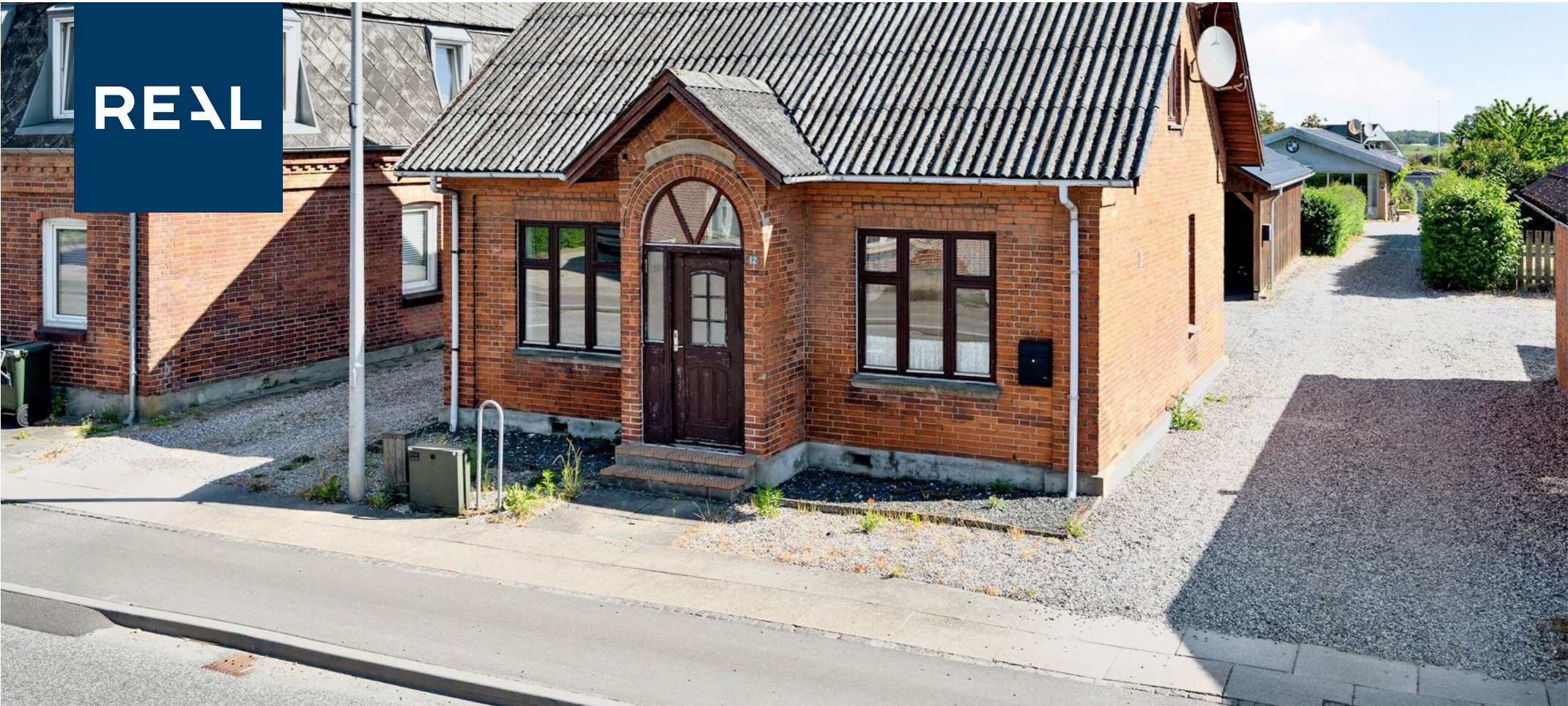




REAL

Randersvej 12

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	94
Kontantpris	575.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.771	Grund m2	543
Byggear	1910	Energimærke	E

Sagsnr. **4572316**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

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: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes centralt beliggende byhus i Mørke med nem grund. Grunden er fordelt med indkørsel samt nem have bagved huset hvor man rigtig kan hygge sig med familie og venner. Til huset hører en carport med redskabsrum og yderligere disponibelt rum.

Stueplanet indeholder: Entre, stue med opgang til 1 sal med brændeovn. Endvidere er der bryggers med vaskemaskine og tørretumbler, godt badeværelse samt lyst spisekøkken.

1 sal indeholder: repos samt 2 gode værelser. Til slut er der lille kælder.

Mørke by er en aktiv social landsby med bl.a.: Skole, indkøbsmuligheder, restauranter, letbane samt bus inden for rækkevidde. Yderligere kan nævnes at Hornslet by ligger i kort køreafstand i bil eller letbanen, hvor der er mange indkøbsmuligheder. Endvidere er der et aktivt foreningsliv i Mørke.

Et hus med mange muligheder som skal ses.

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: Claus Laursen

Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025



Huset fra gården



Huset fra vejen



Huset fra vejen



Huset fra haven



Garage



Garage og have

Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue



Stue



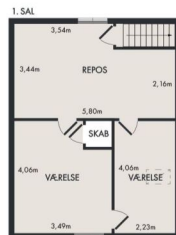
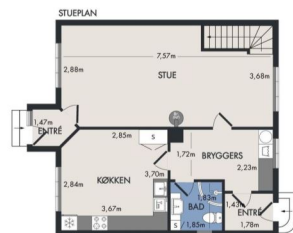
Værelse

Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

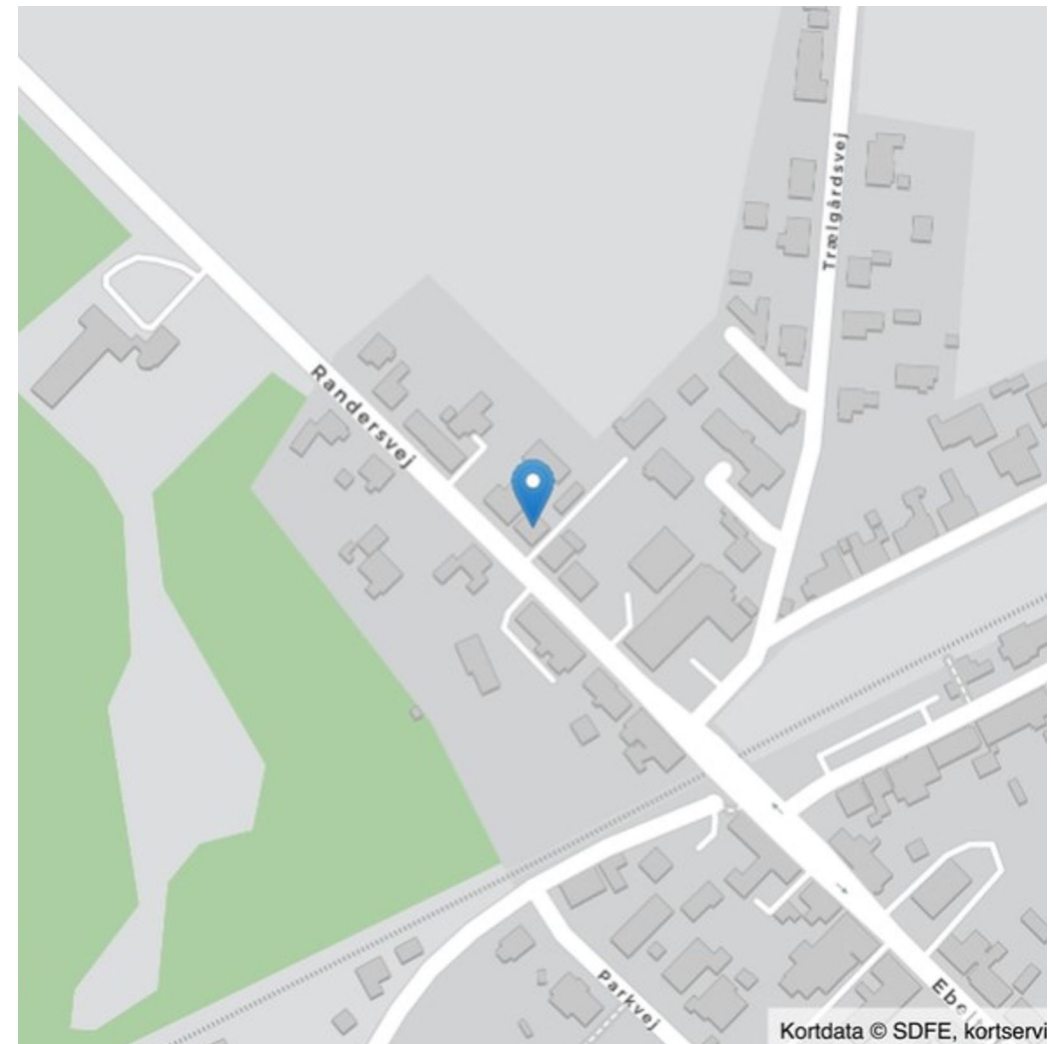
Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR af den 04.06.2025
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 1 at Mørke By, Mørke
BFE-nr.: 4150999
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1910

Arealer*

Grundareal udgør: 543 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 68 m²
Kælderareal: 8 m²
Udnyttet tagetage: 26 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Andre bygninger: 41 m²
- heraf Carport/udhus 41 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Oplyst af ejer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 856.000 kr.
Grundværdi: 302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 684.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Emhætte - Komfur - Opvaskemaskine - Vaskemaskine samt tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1898 lbnr. 988282-63 Tillægstekst Dok om hegnspligt mv (10/46) akt nr F 9
Nr. 2 lyst d. 23.01.1939 lbnr. 1297-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 63_D-D_542
Nr. 3 lyst d. 21.05.1973 lbnr. 5327-63 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan Syddjurs 2020
Navn: Kommuneplanforslag kommuneplan 2024.
Kommuneplanramme: Navn: Blandet bolig og erhverv ved trælgårdsvej nr.: 9.1.BE6
Kommuneplanramme: Navn: Blandet bolig og erhverv i Mørke - Lav tæt by nr.: 9.1.BE4
Kommuneplanramme forslag: Navn: Blandet bolig og erhverv ved trælgårdsvej nr.: 9.1.BE6
Kommuneplanramme forslag: Navn: Blandet bolig og erhverv i Mørke - Lav tæt by nr.: 9.1.BE4
Kommuneplanstrategi: Navn: Syddjurs planstrategi 2015 nr.: Planstrategi 2015.
Kommuneplanstrategi: Navn: Sammen om det gode liv - vision og udviklingsstrategi 2022-2034
Kommuneplanstrategi forslagi: Navn: Vision og udviklingsstrategi for syddjurs kommune 2018-2030 nr. Planstrategi 2018.

Forsyningsforbud mod el: Ja

Spildevandsplan: Ja G01, Mørke, Mørke.

Grundejerforening: Vides ikke



Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Der kan være givet rabat på den oplyste forsikring**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 25.490,00 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn(ingen dokumentation for alder)

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.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	575.000
Grundskyld	kr.	3.431	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.775
Husforsikring	kr.	10.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.350
Renovation	kr.	3.255			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	589.125
Rottebekæmpelse	kr.	79	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.		
Jordstyringsgebyr	kr.	25			
Ejerudgift i alt 1 år		21.255			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.226 md./ 38.718 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.566 md./ 30.791 år v/26,88%
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: 10.06.2025
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: 1/8 - 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: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025

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:

Ingen i følge sælger

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Serviceoplysninger:

Vand: Privat fælles

Vej: Offentlig

Kloak: Offentlig

Varme: Fjernvarme + Brændeovn(ingen dokumentation for alder, skal evt. skiftes ved ejerskifte)

Køber er bekendt med at Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Områdeklassificeret - lettere foruren

Nærværende ejendom er beliggende i et område, der af Syddjurs Kommune er klassificeret som lettere foruren. Al byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere foruren pr. 1.1.2008. Områdeklassificering som lettere foruren betyder, at området ud fra en generel vurdering skønnes diffust foruren af trafik og lign. eller på baggrund af tidligere erhvervsaktivitet i området. Registreringen er en konsekvens af ændringer i jordforureningsloven for kortlægning af ejendomme samt ændring af de definerede mindstekriterier for en række udvalgte stoffer.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB og ejendomsdatabaserne. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i

hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Du kan læse mere om bevaringsværdige bygninger i artiklen Fredede ejendomme og bevaringsværdige bygninger

</des-faglige-artikler/6006-fredede-ejendomme-og-bevaringsværdige-bygninger>.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke af tidligere ejere af ejendommen er foretaget ændringer på bygningen, som kræver tilladelse fra kommunen, uden at en sådan tilladelse har foreligget. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen.

Oversigtskort

Køber er bekendt med og accepterer at det på BBR Gis kort ser ud til at matriklen er rykket mod naboen, således at skel ser ud til at gå i naboen udhus mv. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

BEMÆRK: Brændeovn er ikke anført på BBR-ejermeddelelsen. Endvidere mangler der teknisk dokumentation i BBR på garage.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når



Adresse: Randersvej 12, 8544 Mørke
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 4572316
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 11.06.2025

grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysas som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsskema. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses. Evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefrysas i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsskema, ved et lån, der ej heller er tinglyst.

Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.

Sælger dokumenterer, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

Ejerskifteforsikring

Der er særlige forbehold på ejerskifteforsikringen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg