

Salgsopstilling

Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Opdag denne perle af en villa, beliggende på Skæring Hedevej 129, hvor hjemmets hjerte og naturens ro mødes i en skøn forening. Bygget i 1996 og løbende vedligeholdt med bl.a. nye vinduer og døre, fremstår denne bolig både indbydende og moderne.

Med sine 108 veludnyttede kvadratmeter, fordelt på 4 rummelige værelser og ét stort kombineret stue samt køkken-alrum, er her plads til både familiehytte og privatliv. De store ovenlysvinduer bidrager til det gode lysindfald, der er et gennemgående tema for hele boligen. Huset fremstår indflytningsklart, så du og din familie hurtigt kan føle jer hjemme i de hyggelige rammer.

Grunden på 877 kvadratmeter byder på en smuk træterrasse i eksotisk træ, hvor morgensolen og den friske luft kan nydes i fulde drag. Forestil dig afslappende stunder i vildmarksbadet med udsigt ud over den fredfyldte Skæring hede - et sandt fristed for sjælen.

Beliggenheden er ideel for familien, der ønsker nærhed til både natur og nødvendigheder. Med Skæring skole og daginstitutionen Højvang tæt på, er hverdagens logistik let som en leg. Og når weekenden kalder, er der kun en smuttur til stranden, hvor vand og vind giver energi til nye eventyr.

Denne bolig er en unik mulighed for at kombinere det bedste fra to verdener: et roligt og naturskønt område, hvor børnene kan vokse op, og en praktisk nærhed til indkøb og fritidsaktiviteter. Gå ikke glip af chancen for at skabe jeres eget lille paradis på Skæring Hedevej 129.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



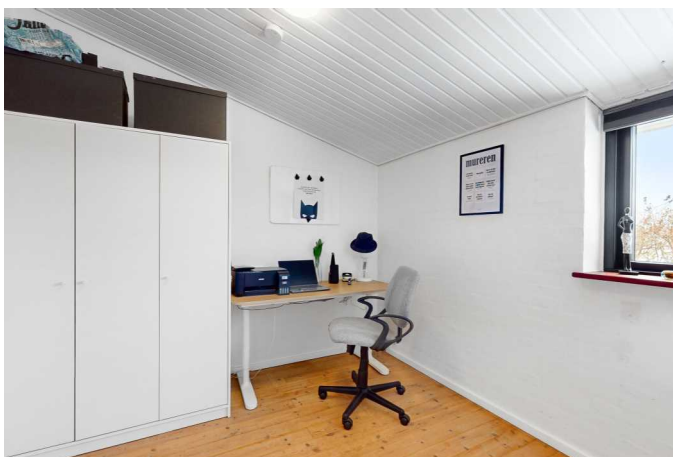
Soveværelse

Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024



Badeværelse



Værelse



Værelse



Soveværelse

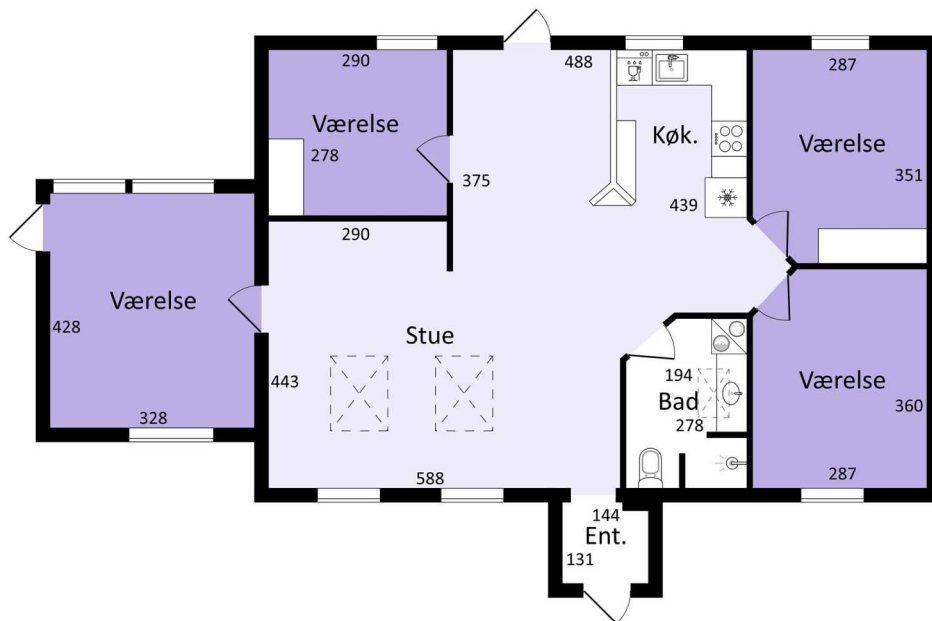


Udendørs



Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4 aq Skæring By, Egå
BFE-nr.:	4144949
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1996/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.488.000 kr.
Grundværdi:	5.460.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.590.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.368.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	877 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Carport	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Boligområde Skæring Strand - Overførsel fra sommerhusområde til byzone

Kommuneplaner:

Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner.
Kommuneplan 2017
Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Højhuspolitik. Suppleret 2018

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.05.1968 lbnr. 2547-63 Tillægstekst Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejer- forening m.v., pligt til medlemskab af Skæ- ring Strand Vandværk m.v. Vedr. 4-a, 47-i og 48-ø. Filnavn: 63_B-D_69

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja

Navn: Bynksminde Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Kogeplade: Ikea
Ovn: Ikea
Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

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: 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: Energimærke D.

Adresse: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.311	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.498.000
Grundskyld	kr.	26.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Husforsikring	kr.	3.888	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	59	I alt	kr.	4.534.850
Grundejerforening	kr.	500	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.		
Renovation	kr.	2.693			
Ejerudgift i alt 1 år		51.659			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.770 md./ 309.245 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.772 md./ 249.269 år v/25,26%
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: Skæring Hedevej 129, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: SU-0014-3307
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 30.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Realkredit Danmark/4,2% Obligationslån	Obligationslån	2.450.000	2.450.000	2.471.776	DKK	4,23	120.070	29,75	4,84			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:

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

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.