

Salgsopstilling

Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000

Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024



Beskrivelse:

Med sin helt unikke beliggenhed på Skæring Egager, venter jer en helt særlig villa med wow-effekt hele vejen rundt. Foruden det fulde udsyn til fantastisk, åben natur, kan I tælle flere store plusser i hjemmet, der fremstår lyst og moderne - og helt utroligt indbydende. Hjertelig velkommen til!

I tages imod i den rummelige entré, der fører jer indenfor i det, der i sandhed er boligens hjerterum - nemlig det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, der fra dag 1 bliver familiens samlingspunkt. Loft til kip, ovenlysvinduer og gulv-til-loft-vinduespartiet med udsigt til den betagende natur sætter en helt særlig stemning for rummet, der føles rummelig og hjemlig. Det lækre HTH-køkken med bordplade i granit med integreret vask og Quooker er en drøm for de madinteresserede, og alle måltider kommer I til at nyde lidt ekstra med den enestående naturudsigt fra langbordet. Afslapning nyder I i den tilstødende stue i lyse, venlige rammer og med udgang til jeres hyggelige, private have.

I stueplan venter boligens første værelse med adgang til et lækkert, rummeligt badeværelse med HTH-elementer og udgang til haven, samt et rummeligt bryggers med amerikanerkøleskab og udgang til garagen. På 1. sal venter jer 3 nydelige værelser og et stort badeværelse med både bruser, badekar og fransk altan med udsigt samt stilfulde HTH-elementer og Vola-armatur. Sidst er et stort leverum til alverdens anvendelse - et herligt yogastudie, bordtennis eller noget helt tredje.

Udover det tinglyste 875 kvm grundareal har sælger accept fra grundejerforeningen til at benytte ca. 275 ekstra kvm i haven - så du har masser af udeplads at boltre dig på.

I tilknytning til garagen findes et opvarmet værksted, og I haven venter jer både et herligt drivhus samt brændeskur. Der er desuden mulighed for at udnytte taget over stuen til en alletiders solterrasse - dørene er allerede etableret.

Herligheden skal helt sikkert opleves - book fremvisningen nu!

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.

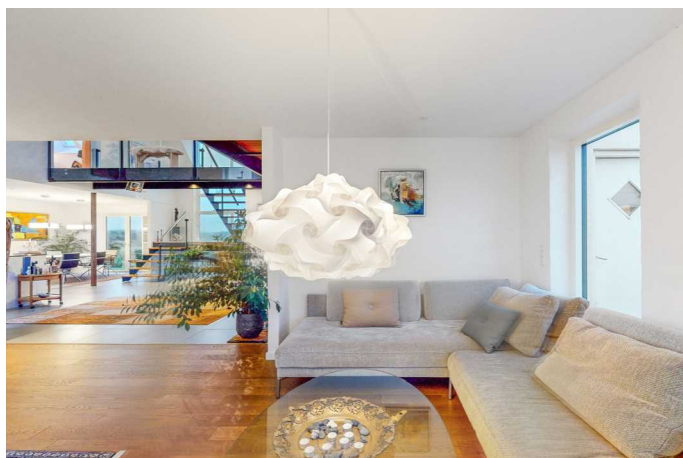
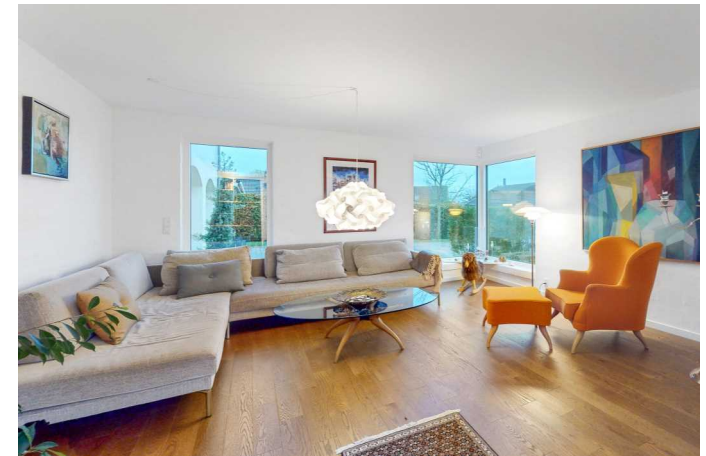
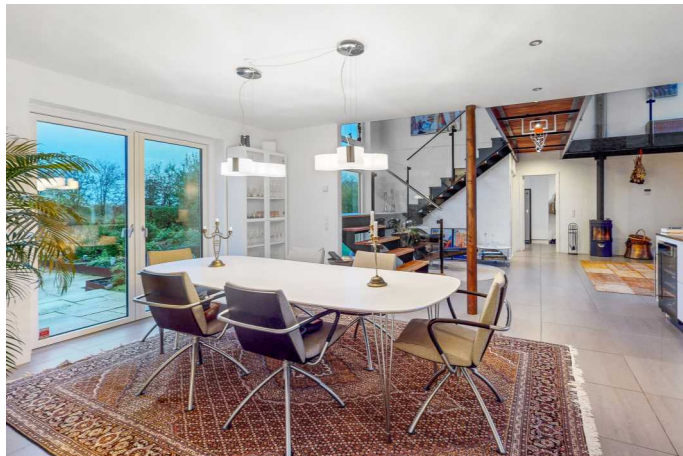
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000

Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

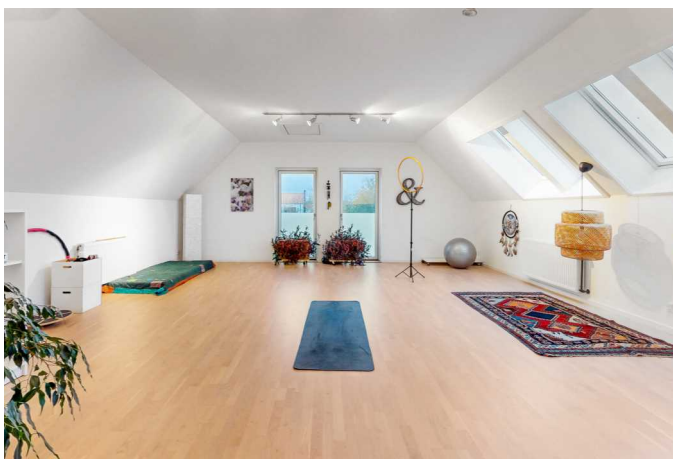
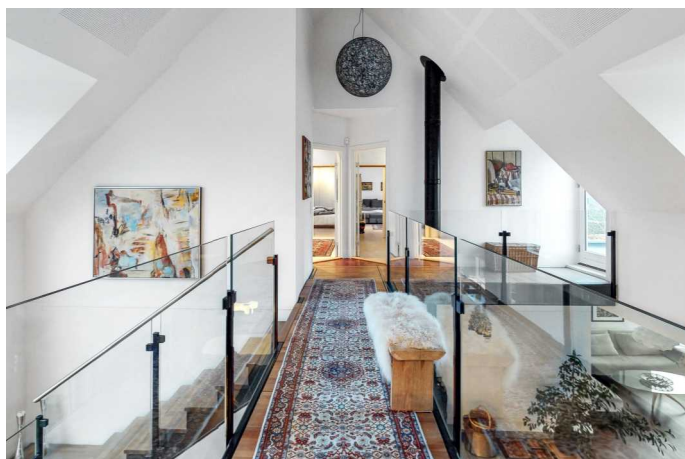
Dato: 08.02.2024



Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000

Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024



Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000

Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	36 o Skæring By, Egå
BFE-nr.:	8248854
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.873.000 kr.
Grundværdi:	2.125.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.498.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.700.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	875 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	241 m ²
- heraf Garage	63 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	238 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	11.10.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

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

Lokalplaner:

Boligområde nord for Skæring Hedevej i Skæring

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

Kommuneplanrammer:

Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017
Forslag: Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.07.1998 lbnr. 104244-63 Tillægstekst Lokalplan nr 564 Filnavn: 63_AE-D_216
Nr. 2 lyst d. 31.07.1998 lbnr. 104279-63 Tillægstekst Suppl. til lokalplan Filnavn: 63_AE-D_216
Nr. 3 lyst d. 12.03.2013 lbnr. 1004353500 Filnavn: 87fb22d8-a01f-4865-858e-d0677697a07b
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
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.: 13.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022 - 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 C.

Adresse: Skæring Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	10.200	Kontantpris/udbetaling	7.498.000
Husforsikring	5.284	Tinglysningsafgift af skødet	46.850
Ejendomsværdiskat	28.042	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
Renovation	3.061		
Skorstensfejning	555	I alt	7.552.850
Rottebekæmpelse	148	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.	
Grundejerforening	1.200		
Ejerudgift i alt 1 år	48.490		

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.683 md./ 512.195 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.405 md./ 412.854 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.02.2024

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 Egager 14, 8250 Egå
Kontantpris: 7.498.000

Sagsnr.: SU-0016-2333
Ejerudgift/md.: 4.041

Dato: 08.02.2024

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

Tilbehør:
Køgeplade - ukendt
Køle-/fryseskab - ukendt
Køle-/fryseskab - SIEMENS
Ovn - SIEMENS
Tørretumbler - Asko
Vaskemaskine - Asko

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste

fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.