

Højt beliggende sommerhus med udsigt!



Gyvelvej 7
Skæring
8250 Egå

PRIS	5.198.000
UDBETALING	260.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	29.154
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.480
EJERUDGIFT (MD.)	4.624
BOLIGAREAL	120 m ²
KÆLDERAREAL	30 m ²
GRUNDAREAL	889 m ²
UDHUS	16 m ²
UDHUS	8 m ²
CARPORT	24 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1961/1996
SAGSNUMMER	22960003390
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

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: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025



Beskrivelse:

Højt beliggende i Skæring Strand finder vi dette velbeliggende fritidshus på Gyvelvej. Terrænet skråner ned mod vandet som giver den fineste udsigt ned over de øvrige hustage på vejen til vandet. Gyvelvej er en skøn, lukket villavej uden gennemgående trafik og med kun 150 meter til stranden, står I ved vandkanten på ingen tid. En grund med fantastisk potentiale idet lokalplanen tillader bebyggelse i op til 6.5 meters højde som vil give jer en helt unik udsigt til vandet.

Sommerhuset er opført i 1961 og er af de nuværende ejere blevet pænt, moderniseret således boligen er fin og funktionel. De 120 boligmeter er velindrettet og rummer 3 værelser, en stor stue hvor I kan nyde udsigten til vandet samt et fint køkken med spiseplads. I får tilmed 2 fine, moderniserede badeværelser, hvor det ene er indrettet med vaskemaskine.

Boligen opvarmes i dag med varmepumpe supplerende med brændeovn.

Udvendigt fremtræder pæn og velholdt med bl.a. nyere tag fra 2016.

Der er 30 kvm kælder med flere gode depotrum.

Haven er en oase for sig selv. Skøn, opvokset baghave som vender perfekt for solen. Sydvestvendt orienteret med sol hele dagen. Dejlig terrassekrog hvor eftermiddags-/aftensolen kan nydes. I baghaven er der bygget et rigtig fint anneks, som de nuværende ejere bruger til kontor.

En lille perle i Skæring Strand meget tæt på vandet på en af de få lukkede veje i området....

Hvem kommer først....

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.

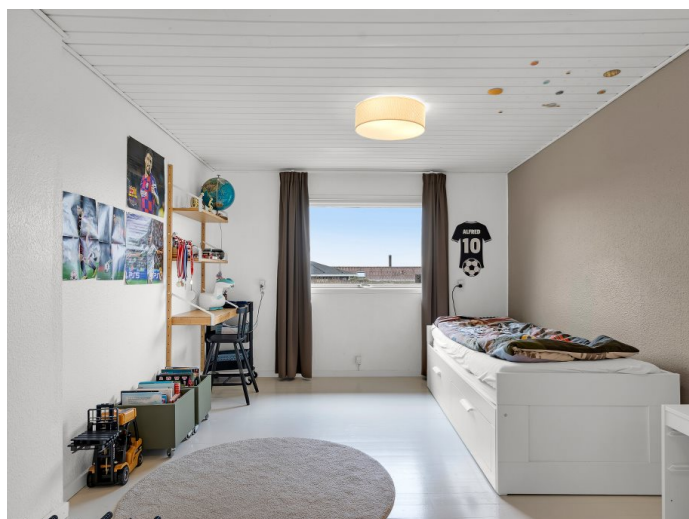
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Skou Rasmussen

Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

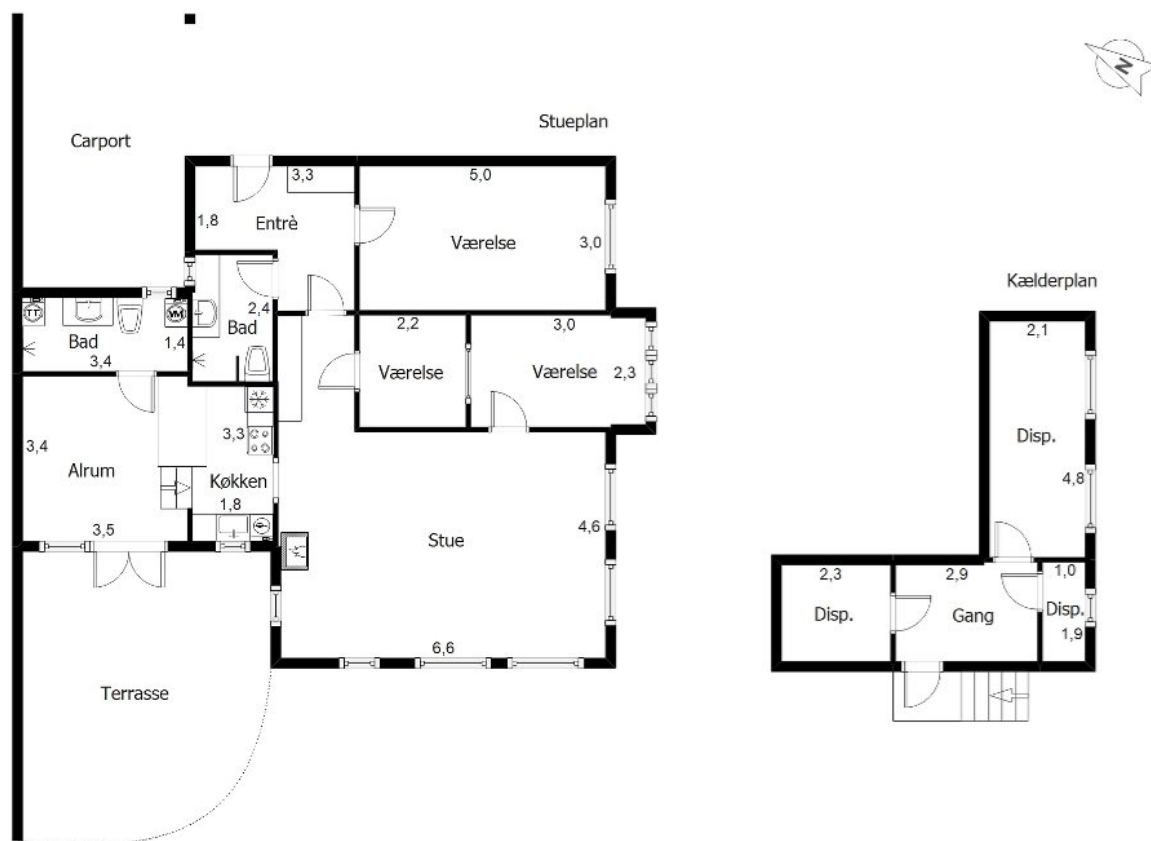
Dato: 5.4.2025



Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 5cc Skæring By, Egå
BFE-nr.: 4145064
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig, afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1961 / 1996

Arealer*

Grundareal udgør:	889 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	30 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
-heraf Carport	24 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.5.1961 Dok om forpligtelse overfor Skæring strandvandværk
Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nr. 1108
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejfond Gyvelvej/Blåklkkevej
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.473.000,00
Grundværdi: 4.603.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.378.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.682.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Keramiske kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køleskab mærke: Scancool
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Electrolux

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

Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen.

If

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Området, planer:

Der er vedtaget lokalplan for området vedr. ændring af status fra sommerhuszone til byzone. Der henvises til lokalplan nr. 1108 samt <https://www.aarhus.dk/media/33172/beskrivelse-af-praksis-ved-byggesagsbehandling.pdf>. Ændringen er ikke ensbetydende med, at ejendommen automatisk opnår helårsstatus og vil derfor fortsat vil have status som fritidshus. Ændringen i zonestatus må forventes at have indflydelse på kommende ejendomsvurdering/-skatter, hvorfor køber må forvente en stigning. Alle fremtidige forhold om ændring af zonestatus er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Renovationsudgift:

Den anførte udgift til renovation er anslået ifølge takster for 2025 grundpakke bestående af 3 stk. 2-delt 240 L beholder til restaffald/madaffald, papir/pap/tekstilaflald, plast/mad- og drikkekartoner/glas/metal. Herudover kasse til farligt affald. Køber indtræder umiddelbart i den af sælger nuværende valgte ordning, og fremtidig udgift afhænger af købers eventuelle til-/fravalg.

... Fortsættes på side 6

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og varmepumpe

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

Udgiften til og størrelsen af boligens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen, idet der ikke skal udarbejdes energimærkning for ejendommen, da der er tale om et fritidshus.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 22.329,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 22.094,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået
Husforsikring	kr. 6.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 106,11	I alt
Skortstensfejning 2025	kr. 601,65	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:	kr. 55.491,60	

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.154 md./ 349.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.480 md./ 281.756 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: 5.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025

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 jf. sælger

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Brændeovn:

Der forefindes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 01.01.2003, skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Udskiftning/nedlæggelse af brændeovne/pejseindsatser i Aarhus Kommune:

Aarhus Kommune har på kommunalt niveau truffet beslutning om, at der skal ske udskiftning eller nedlæggelse af brændeovne/pejseindsatse der er installeret før 01.06.2008 seneste d. 05.12.2025.

I forlængelse af ovenstående, kan sælger oplyse, at installationsåret for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsat er ukendt, hvorfor køber i forbindelse med handlen skal indhente skorstensfejrerklæring. Køber henvises desuden til Aarhus Kommunes hjemmeside: <https://aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/for-grundejere/el-vand-og-varme/skal-du-udskifte-din-braeendeovn>

Frivillig grundejerforening:

Sælger er medlem af Grundejerforeningen Gyvelvej/Blåklkkevej, der er en frivillig forening, hvorfor den årlige udgift på kr. 400 hertil ikke er medtaget i nærværende salgsopstilling.

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsopstilling ikke taget højde for evt. ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i evt. grundejerforeningsregi.

Adresse: Gyvelvej 7, Skæring, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.198.000

Sagsnr.: 22960003390
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 5.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTER PÅ SIDE 5.



RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO ELLER AFTALE OM FREMVISNING 2890 6000

Vi ved, hvor du bor - for vi bor her selv!

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.

Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.

Nonbo & Eland er din personlige ejendomsmægler.



WWW.NONBO-ELAND.DK