

Byg drømmehjemmet tæt på stranden i Skæring!



Klirevej 4
8250 Egå

PRIS	4.195.000
UDBETALING	210.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.622
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	19.024
EJERUDGIFT (MD.)	3.741
BOLIGAREAL	75 m ²
GRUNDAREAL	2.159 m ²
UDHUS	15 m ²
VÆRELSE	1
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1962/
SAGSNUMMER	22960003434
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: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

På Klirevej 4 i Skæring Strand venter en unik mulighed for at skabe dit eget hjem i naturskønne omgivelser. Denne 797 m² store grund har en sydvendt have, der giver optimale solforhold dagen igennem, og placeringen kun 500 meter til stranden gør det let at nyde morgenbadning, lange gåture langs vandet eller afslappende sommeraftener ved kysten.

Beliggenheden er ideel for både børnefamilier og naturelskere. Skæring Skole ligger blot 2,5 kilometer væk, hvilket giver børnene en tryk og kort skolevej, hvor bussen kan tages for enden af vejen. Dagligvareindkøb findes i nærheden, så hverdagen bliver bekvem og ubesværet. Derudover byder området på rekreative muligheder som Skæring Hede og Mindelunden, hvor naturen kan nydes året rundt samt Kaløvig Lystbådehavn kun ligger ca. 2 km væk. Gode busforbindelser til Aarhus C gør pendling til byen både hurtig og nem.

Lokalplanen for området sikrer en harmonisk udvikling med respekt for de naturskønne omgivelser. For denne grund betyder det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 %, hvilket giver mulighed for at opføre en bolig på op til cirka 199 m². Dermed er der plads til at skabe et rummeligt hjem med en dejlig have og terrasser, hvor udelivet kan nydes i fulde drag.

Med sin attraktive beliggenhed tæt på både strand, skole og indkøb er dette en rigtig god mulighed for at bygge et nyt flot hus på en af de rolige veje i et af de mest eftertragtede områder nord for Aarhus.

Her får du en perfekt kombination af ro, natur og nærhed til byens mange tilbud.

Kontakt os i dag for mere information eller en fremvisning af grunden.

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: Michael Nonbo

Adresse: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

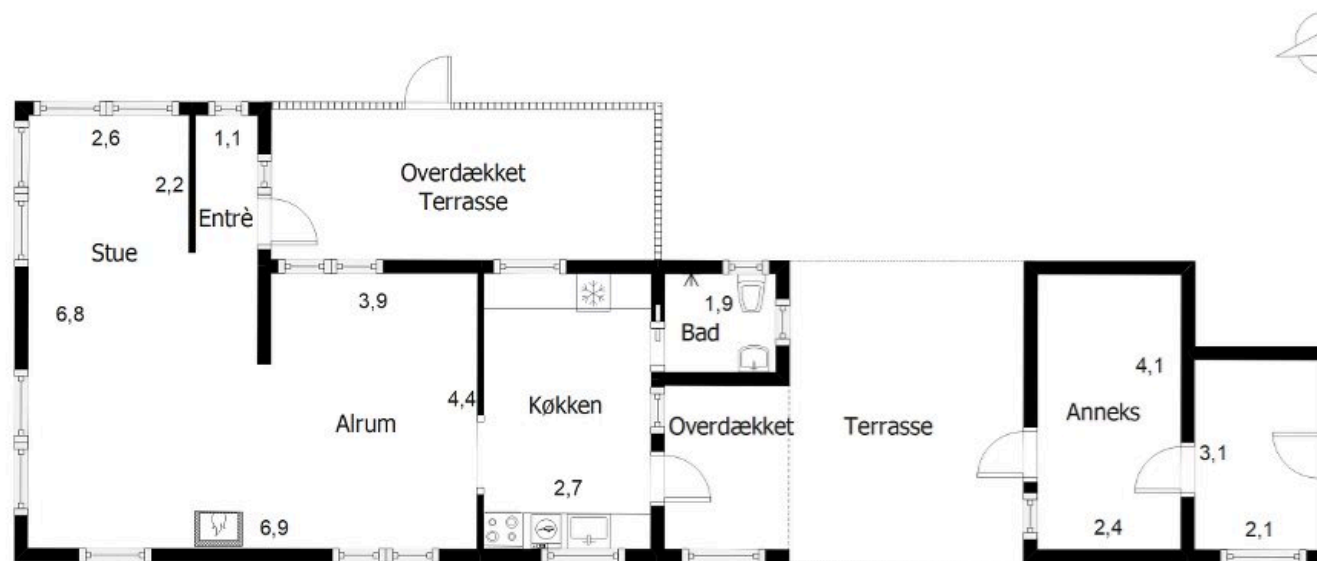
Dato: 24.3.2025



Adresse: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 24.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 48bf Skæring By, Egå
BFE-nr.: 4146782
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1962

Arealer*
Grundareal udgør: 2159 m²
- heraf vej: 1380 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 75 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 75 m²
Andre bygninger: 15 m²
-heraf Udhus 15 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.619.000,00
Grundværdi: 1.946.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.895.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.556.000,00

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer overtages som beset og uden ansvar for sælger og medvirkende ejendomsmægler.

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.1.1946 Dok om færdselsret mv
1.11.1952 Dok om sommerhus mv beboelse i tiden 1/5 - 30/9
Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nr. 1108
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen af 1945 Skæring Strand
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Undersøges

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Undersøges

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

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/ tekstilaffald, 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.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5

Adresse: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 14.765,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 18.344,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået
Husforsikring	kr. 6.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 73,97	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 601,65	
Grundejerforening (frivillig) 2024	kr. 750,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.895,14	

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: 210.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 23.622 md./ 283.460 år. Netto ekskl. ejerudgift: 19.024 md./ 228.286 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: 24.3.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Klirevej 4, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 22960003434
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 24.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebrev 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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.186.000,00	1.186.000,00	1.196.116,58	DKK	2,92	46.344,12	21,75	7.06	0			

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Brændeovn:

Der forefindes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret, hvorfor *køber skal indhente skorstensfejererklæring*. 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 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 installererede brændeovn/pejseindsat er ukendt, hvorfor køber i forbindelse med handlen skal indhente skorstensfejererklæring.

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>



**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