

Superflot rækkehus med perfekt planløsning



Egå Engvej 102

8250 Egå

PRIS	3.150.000
UDBETALING	160.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.372
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.038
EJERUDGIFT (MD.)	2.182
BOLIGAREAL	97 m ²
GRUNDAREAL	119 m ²
UDHUS	8 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	2016/
SAGSNUMMER	22960003086
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	A2010

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: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder her velkommen til et af de populære, arkitekttegnede rækkehuse i Gammel Egå ved Engdalen.

Dette er et af de nyere rækkehuse fra 2016, som er opført i stilren arkitektur med facadebeklædning i træ og skifersten samt flotte træ/aluvinduer og døre.

Boligen er opført i 2 fulde etager uden skråvægge og dermed ingen unødvendig spildplads. Overalt i ejendommen er der brugt fine kvalitetsmaterialer med køkken og bad fra HTH, flotte parketgulve og gulvvarme i hele stueetagen.

Huset indeholder god entré med skabe og garderobeplads. Herfra er der adgang til badeværelse med vaskemaskine og tørretumbler. Flot, stilrent HTH-køkken med hvide grebsfri fronter og med åben forbindelse til alrum og hyggelig stue. Fra stuen er der udgang til en sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes i rolige omgivelser.

1. salen indeholder et mindre repos med god skabsplads og ovenlysvindue. Herfra er der adgang til 2 gode børneværelser samt stort soveværelse.

Foran ejendommen er en flisebelagt parkeringsplads samt et god redskabsrum.

Området er perfekt til børnefamilien med gode udearealer på lukket område med legeplads og godt naboskab. Med få minutter på cyklen, når du både Sølystskolen, Egå Gymnasium, indkøb og offentlig transport samt vandet og dejlige badestrande. Samtidig er du tæt på motorvejsnettet og kun 9 km. til Aarhus C.

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder velkommen.

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: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

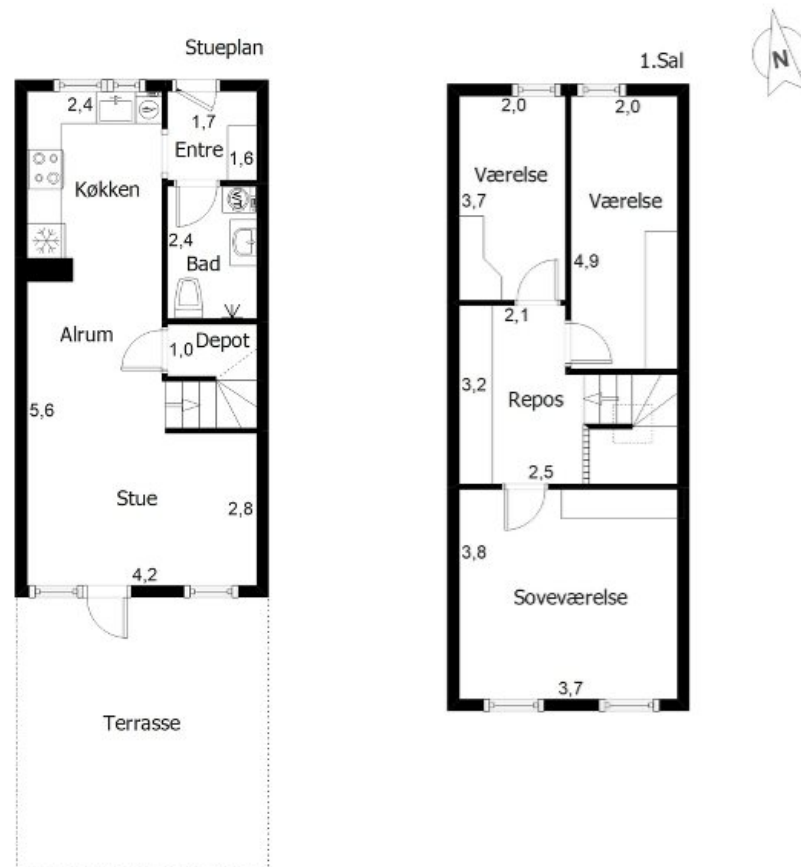
Dato: 2.4.2025



Adresse: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 11ix Egå By, Egå
BFE-nr.: 100083373
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.906.000,00
Grundværdi: 1.134.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.324.800,00
Grundlag for grundskyld: 907.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	119 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	45 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.12.1954 Dok om forpl overfor amba Egåbro vandværk
16.6.2008 anm hæftelser Vedtægter for Grundejerforeningen Egå Engdal Tillige lyst pantst.
16.9.2016 Deklaration om bebyggelse mv.
16.9.2016 deklaration
Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nr. 787
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Egå Engdal
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 41.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Induktion
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Indbygningssovn mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikringen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 5.146,00 Forbrug: 5,17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2010

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 11.856,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.443,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 58,73	Kapitalindskud, Egå Vandværk
Grundejerforening 2023	kr. 1.800,00	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået
Husforsikring, anslået	kr. 3.170,13	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.188,34	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.

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.372 md./ 208.467 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.038 md./ 168.458 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: 2.4.2025. 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: Standardfinansiering/realkreditbelåning vil skulle reduceres med kr. 41.000 på grund af tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen i form af tinglyst pantstiftende.**

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: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025

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.

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit	Anden lånetype	1.664.049,15	1.664.049,15	1.670.206,13	DKK	4,08	88.623,92	23,00	5,09				

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT

Byggeskadeforsikring:

Ifølge BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser ifølge byggeskadeforsikringen.

Egå Vandværk, kapitalindskud:

Ved ejerskifte skal der indbetales et kapitalindskud til Egå Vandværk på kr. 2.190,- der tilbagebetales ved salg. Dette beløb reguleres mellem køber og sælger over refusionsopgørelsen.

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsoptilling ikke taget højde for evt. ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i evt. grundejerforeningsregi. Der kan søges yderligere informationer omkring grundejerforening for området via: <https://www.egaaengvej.dk/>

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.

Områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden:

Det er nødvendigt at anmelde evt. jordflytning til kommunen, jfr. Danmarks Miljøportal og Flytjord.dk. Området er områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden. Jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt skal jorden undersøges for jordforurening i forbindelse med jordflytningen. Prøvetagning kan ske på lokaliteten, hvor den graves op, eller på et modtageanlæg, der er godkendt til kartering af jord.

Adresse: Egå Engvej 102, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 22960003086
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 2.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES 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