

Flot villa anno 2018 med muret garage på 42 kvm.



Skæring Enge 17
 8250 Egå

PRIS	5.500.000
UDBETALING	275.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	30.249
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	24.446
EJERUDGIFT (MD.)	3.509
BOLIGAREAL	140 m ²
GRUNDAREAL	484 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	2018/
SAGSNUMMER	22960003452
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	A2020

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: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Med attraktiv beliggenhed i naturskønne omgivelser, finder vi nyeste udstykning i Skæring bestående af fine kædehuse og 3 fritliggende villaer opført i 2018. Vi har nu fornøjelsen af at sælge en af de 3 fritliggende villaer i bedste funktisstil med flotte teglsten i facaden som passer perfekt til de flotte vinduesrammer i træ/alu. Ejendommen er opført som en lavenergibolig med energimærke A2020 og meget lavt energiforbrug. Boligen opvarmes med gulvvarme på varmepumpeløsning samt supplerende solceller.

Boligen er oplagt til det voksne par eller den unge børnefamilie, som gerne vil have en nyere bolig med minimal vedligeholdelse samt en nem og overkommelig grund som ikke kræver meget andet end lidt græsslåning. Generelt er boligen indrettet med meget højt til loftet, som giver alle rum en fantastisk rumfornemmelse, de fine vinduesrammer giver et skønt lysindfald, især fra de meget høje partier i stuen og køkken-alrummet som er leveret med ekstra højde.

Planløsningen rummer stort og præsentabelt bryggers med en imponerende skydedørsvæg fra gulv til loft. Her er der god plads til opbevaring og garderoben samt integreret vaskesøjle og ekstra håndvask. Der er direkte adgang til den 42 kvm store luksus garage i samme kvalitet som boligen. Garagen er indrettet med elektronisk port samt direkte indgang fra indkørslen. En del af garagen er indrettet med gulvvarme og giver mulighed for at indrette et lækkert hobbyrum eller kontor med udgang til baghaven. Flot og stilrent badeværelse med bruseniche. Skønt børneværelse eller kontor.

Boligens hjerterum er uden tvivl det store køkken-alrum med gennemgående lysindfald, lækker loftshøjde og masser af plads, hvor hele familien kan samles. Flot og stilrent køkken fra Tvis køkken med masser af skabs-/bordplads. I forlængelse af alrummet er der indrettet en hyggestue med den solrige gårdhave samt en ekstra TV-stue mod baghaven, som oprindeligt var indrettet til et ekstra værelse, hvilket nemt kan genetableres efter behov. Lækker forældreafdeling med stort soveværelse som er indrettet med fin skabsvæg. Direkte adgang til flot badeværelse med badekar.

Her har I muligheden for at få en af de nyeste villaer på vandsiden af Grenåvej i Skæring, hvor I blot skal tænke over hvor jeres møbler skal stå.

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: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025



Adresse: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 16r Skæring By, Egå
BFE-nr.: 100081559
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.389.000,00
Grundværdi: 2.234.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.511.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.787.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Induktion
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Indbygningssovn mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	484 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	182 m ²
-heraf Garage	42 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nr. 959

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skæring Enge
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.344,00 Forbrug: 1.986 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

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

Energimærkning: A2020

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.

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.

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.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5

Adresse: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 17.907,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.500.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.723,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.832,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 111,88	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Grundejerforening	kr. 3.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	34.850,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	I alt	kr.	5.549.182,50
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	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. 42.102,00			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.249 md./ 362.993 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.446 md./ 293.357 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: 30.3.2025. 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: Skæring Enge 17, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 22960003452
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 30.3.2025

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:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

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

Solcelleanlæg:

Der er i 2018 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 2 kW), jfr. BBR-meddelelse.



**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