

## Stor grund på 1.369 m<sup>2</sup> i anden række ved Skæring Strand



Hægvej 13  
Skæring  
8250 Egå

PRIS	5.995.000
UDBETALING	300.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	33.683
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	27.129
EJERUDGIFT (MD.)	4.412
BOLIGAREAL	110 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.369 m <sup>2</sup>
CARPORT	12 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1969/
SAGSNUMMER	22960003378
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Hægvej 13, Skæring, 8250 Egå  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 22960003378  
Ejerudgift/md.: kr. 4.412

Dato: 22.3.2025



## Beskrivelse:

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland præsenterer denne velbeliggende grund i anden række til vandet ved den populære Skæring Strand. Området er kendt for sin smukke natur og attraktive badestrande, der tiltrækker både fastboende og sommerhusgæster.

Grunden strækker sig over 1.369 m<sup>2</sup> og giver mulighed for at opføre en helårsbolig. Med en bebyggelsesprocent på 20% kan der bygges op til ca. 273 m<sup>2</sup> bolig.

Her er mulighed for at opføre en drømmevilla med dejlig udsigt til vandet.

Trods den rolige, naturskønne beliggenhed er der kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder. Indkøb kan klares inden for 1.500 meter, og Aarhus centrum nås på cirka 20 minutter i bil. Der findes både daginstitutioner og skoler i nærområdet, herunder Skæring Skole. Ligeledes er de blot ca. 1500 meter til motorvejsnettet.

Sælger har tidligere brugt fritidshuset til kortids udlejning.

Den unikke kombination af naturskønhed og nærhed til byens faciliteter gør Hægvej 13 til en særdeles attraktiv adresse i Egå.

## 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.

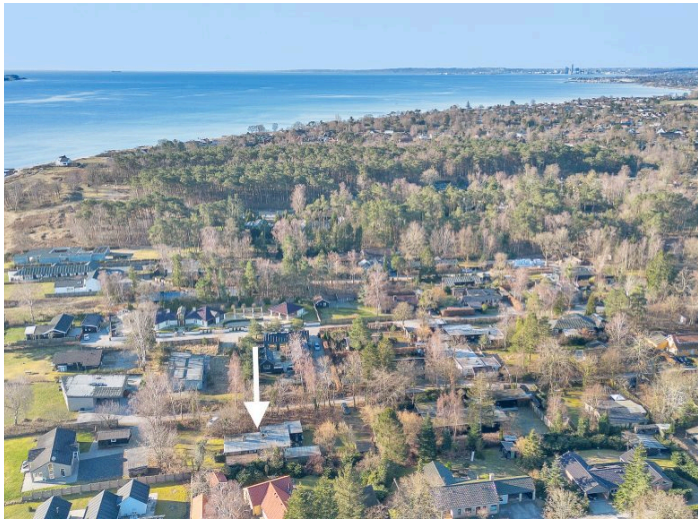
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Eland

Adresse: Hægvej 13, Skæring, 8250 Egå  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 22960003378  
Ejerudgift/md.: kr. 4.412

Dato: 22.3.2025



Adresse: Hægvej 13, Skæring, 8250 Egå  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 22960003378  
Ejerudgift/md.: kr. 4.412

Dato: 22.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 48dl Skæring By, Egå m.fl.  
BFE-nr.: 4146839 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.167.000,00  
Grundværdi: 4.148.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.133.600,00  
Grundlag for grundskyld: 3.318.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Voss  
type: Kølefryseskab mærke: Elektrolux  
type: Komfur mærke: Voss  
type: Emhætte mærke:  
type: Køleskab mærke: Gram  
type: Opvaskemaskine mærke:  
type: Dybfryser mærke:  
type: Mikrobølgeovn mærke:

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:

29.11.1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 48DL  
29.11.1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 48DL  
29.11.1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 48DL 63\_AC-D\_597  
29.11.1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 48DL 63\_AC-D\_597  
Lokalplan: Nr. 1108

Kommune rammeplan: Ja

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejlauget Skæring Hede Nord

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hægvej 13, Skæring, 8250 Egå  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 22960003378  
Ejerudgift/md.: kr. 4.412

Dato: 22.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Der henvises til policen

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (anpart 1 og 2) og varmepumpe (anpart 1)

*"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.

#### 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

#### 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.

#### Skovbyggelinie:

Ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinie, jfr. ejendomsdatarapport. Indenfor byggelinien er der forbud mod at bygge. Skovbyggelinien er en bufferzone på 300 m omkring skove og gælder for alle offentlige og private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha.

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTER PÅ SIDE 5.**

Adresse: Hægvej 13, Skæring, 8250 Egå  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 22960003378  
Ejerudgift/md.: kr. 4.412

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 21.081,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 19.910,00	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. 87,16	I alt
Grundejerforening	kr. 300,00	
Skorstensfejning 2025	kr. 1.203,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.941,52	

### 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: 300.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 33.683 md./ 404.195 år. Netto ekskl. ejerudgift: 27.129 md./ 325.547 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: 22.3.2025. 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: Hægvej 13, Skæring, 8250 Egå  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 22960003378  
Ejerudgift/md.: kr. 4.412

Dato: 22.3.2025

#### **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:**

##### **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.

##### **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.

##### **Frivillig grundejerforening:**

Sælger er medlem af Grundejerforeningen Vejby Fed, der er en frivillig forening, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i nærværende salgsoptilling. For informationer vedr. foreningen henvises til deres hjemmeside: <https://www.gvfrisskov.dk/>

##### **Brændeovne:**

Der forefindes 2 brændeovne installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er den ene brændeovn produceret 01.01.2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret d. 01.01.2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk). Den anden brændeovn er sælger ikke bekendt med produktionsåret. Sælger har ikke dokumentation herpå, så køber skal indhente skorstensfejereklæring. 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](http://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 installererede brændeovn/pejseindsat er ukendt, hvorfor køber i forbindelse med handlen skal indhente skorstensfejereklæring. 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-braendeovn>



**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](http://WWW.NONBO-ELAND.DK)