

2. række til vandet - byg din drømmebolig med udsigt!



Strandvangsvej 39
8250 Egå

PRIS	4.250.000
UDBETALING	215.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.966
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	19.302
EJERUDGIFT (MD.)	3.909
BOLIGAREAL	90 m ²
GRUNDAREAL	846 m ²
UDHUS	9 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1964/
SAGSNUMMER	22960003496
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: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
Ejerudgift/md.: kr. 3.909

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om bygge jeres egen drømmevilla ved Skæring strand i 2. husrække til vandet med mulighed for udsigt - ja så behøver I ikke kigge længere væk end Strandvangsvej 39. Her er man omringet af lækker natur. Det lækre blå havvand i Aarhusbugten ligger lige foran ejendommen og nabogrunden er et grønt område som giver fornemmelsen af at have en skov som nabo. Og fra baghaven er der direkte adgang til den hyggelige juletræsplantage som smelter Skæring Strand sammen med det mere klassiske villaområde.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge ny helårsvilla i op 6.5 meters højde, og med alm. terrænregulering jf. gældende regler, kan man komme op og få en fin udsigt til vandet. Bebyggelses % er 25 for dette delområde og giver mulighed for et boligareal på 211 kvm. En god og regulær grund hvor der kan laves en lækker baghave som er sydvestvendt orienteret.

Ejendommen i dag er en ældre 60'er bolig i 1.5 etage med sommerhusstatus. Der er tale om en ældre bolig som kræver en hel del renovering, men som nemt kan tjene en kommende ejer som bolig i en overgangsperiode indtil den nye villa bliver opført.

Ejendommen indeholder en lille entré. Fin lys stue med adgang til lyst IKEA-køkken fra 2018.. Badeværelset er med lyse klinker og med brus. Hyggelig atmosfære i stueetagen med fritlagte bjælker i loftet og den fine trappe, der svinger sig op til 1. salen. Her finder vi 2 dejlige værelser, hvor det ene værelse har udgang til skøn altan med smuk udsigt til Aarhusbugten og Mols Bjerge. Det næste værelse har flot udsigt ud over juletræsplantagen.

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.

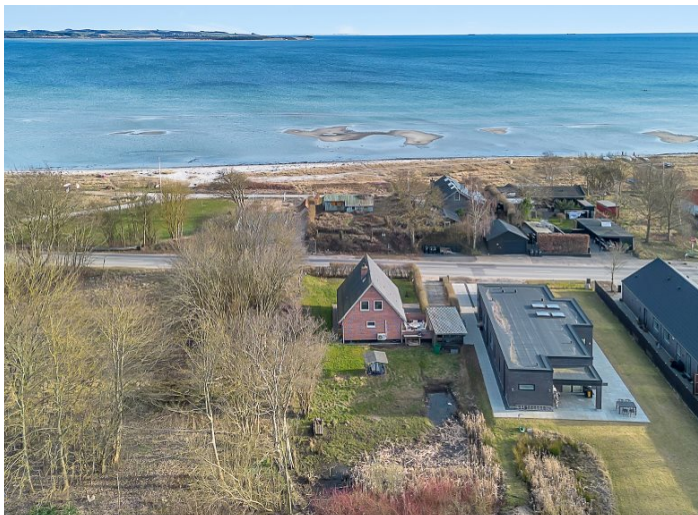
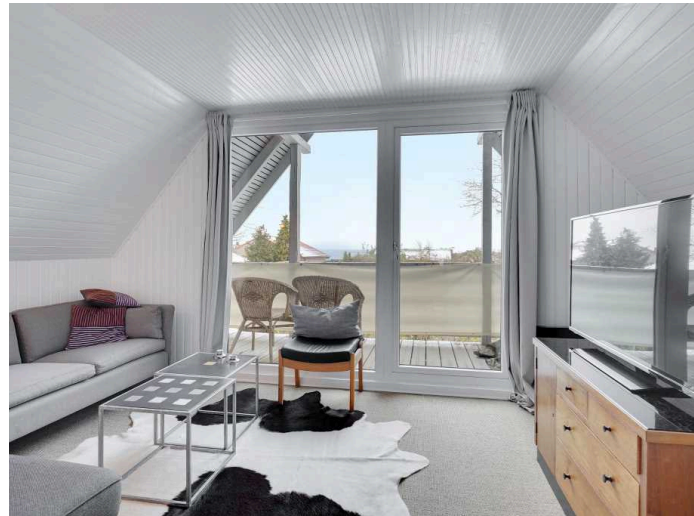
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Skou Rasmussen

Adresse: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
Ejerudgift/md.: kr. 3.909

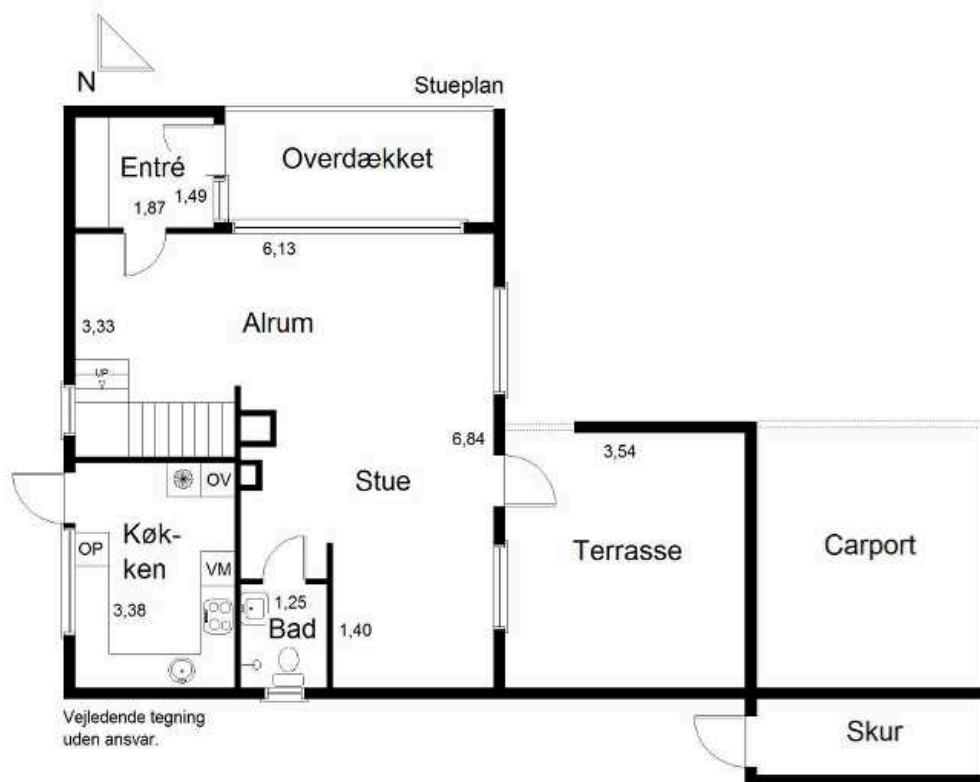
Dato: 26.3.2025



Adresse: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
 Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
 Ejerudgift/md.: kr. 3.909

Dato: 26.3.2025



Adresse: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
Ejerudgift/md.: kr. 3.909

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 5fe Skæring By, Egå
BFE-nr.: 4145144
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.439.000,00
Grundværdi: 3.702.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.551.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.961.600,00

* 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 samt 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.

Arealer*

Grundareal udgør:	846 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nr. 1108

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
Ejerudgift/md.: kr. 3.909

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

ETU Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

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 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.

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.

Brændeovn:

Der forefindes 1 brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret før 01.01.2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Adresse: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
Ejerudgift/md.: kr. 3.909

Dato: 26.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 18.111,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000,00
Grundskyld 2025	kr. 17.770,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	6.500,00
Husforsikring (anslået)	kr. 6.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000,00
Renovation (anslået)	kr. 3.860,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.350,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 61,20	I alt	kr.	4.291.850,00
Skorstensfejer 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. 46.903,97			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.966 md./ 287.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.302 md./ 231.628 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: 26.3.2025. 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: Strandvangsvej 39, 8250 Egå
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 22960003496
Ejerudgift/md.: kr. 3.909

Dato: 26.3.2025

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.

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
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	960.000,00	940.660,04	939.343,12	DKK	-0,05	9.261,40	21,00	4,14				



**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