

Salgsopstilling

Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i et roligt og skønt område med udkig til vandet fra tagterrasse, venter jer her på Havlundsvej 26, i attraktive Egå, en helt særlig ejendom. Ejendommen består af en moderne villa på 158 kvadratmeter samt et 18 kvadratmeter anneks med egen varmekilde. Velkommen til!

I får en varm landing i jeres nye hjem i boligens entré, med flot plads til at komme af med overtøjet i de indbyggede skabe, før I bevæger jer videre ind i det fantastiske, åbne køkkenalrum, der med sit skønne lysindfald fra de store vinduespartier og moderne indretning, gør rummet helt fantastisk at være i og naturligt skaber hjemmets samlingspunkt - uanset om det er ved gryderne i det lækre Svane køkken eller omkring spisebordet til hjemmelavede måltider, mens hyggen foregår på langs i sofaen med yndlingsserien. Herfra har I også udgang til jeres solrige træterrasse og vedligeholdte have, hvor I som en ekstra luksus til de lange solskinsdage kan nyde et glas koldt med yndlingsselskabet på den helt fantastiske tagterrasse med udsigt til vandet.

Desuden byder stueplan på 4 fine værelser, der kan indrettes lige efter behov - hvad end det er ekstra (børne)værelser, hjemmekontor, hobbyrum eller noget helt andet. Til sidst er badeværelset, der med sine flotte mørke klinker og lyse indretning sikrer et stilrent design, ligesom resten af boligen. Hertil får I fornem opbevaringsplads og separat brus.

Udover den stilrene indretning og smarte planløsning, der henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder, placere I jer det helt perfekte sted, hvis I ønsker at være tæt på naturen, vandet og samtidig have kort afstand til børnenes dagsinstitutioner, der nås på blot 10 minutters cykeltur fra hjemmet. Ydermere, befinder I jer blot 20 minutters kørsel til Aarhus C, hvor et hav af aktiviteter venter jer.

Book en fremvisning i dag!

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.

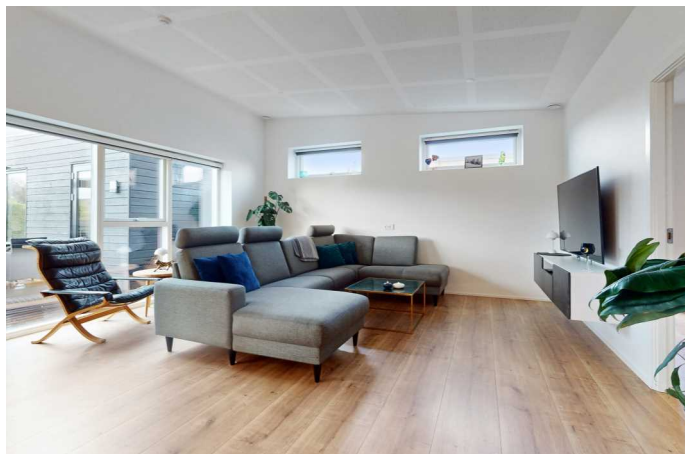
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000

Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

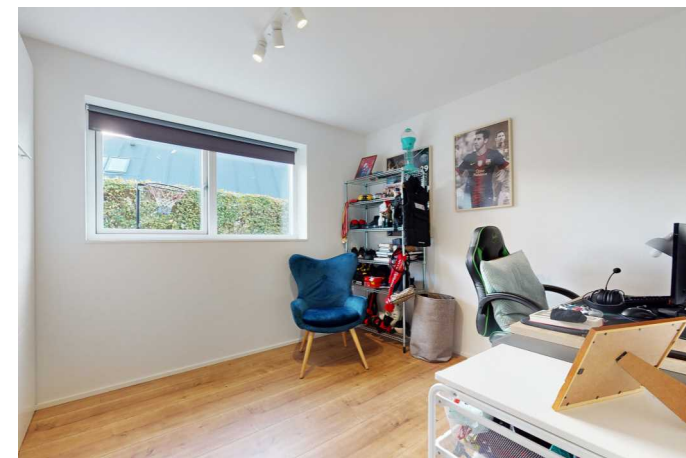
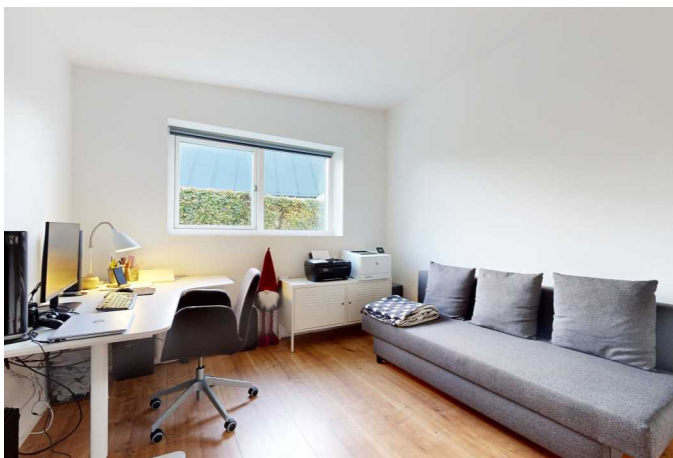
Dato: 19.04.2024



Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000

Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024



Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000

Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	47 cg Skæring By, Egå
BFE-nr.:	4146691
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2019/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.901.000 kr.
Grundværdi:	6.447.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.520.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.157.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	820 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	158 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	30.10.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1939 lbnr. 978280-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod salg til Foreninger mv,forbud mod anbringelse af Iskiosker mv,strandret, Se akt Filnavn: 63_G-D_543
Nr. 2 lyst d. 30.05.1963 lbnr. 978281-63 Tillægstekst Dok om forpligtelser overfor Skæring Strand vandværk

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk

Lokalplan:

Boligområde Skæring Strand - Overførsel fra sommerhusområde til byzone

Kommuneplan:

Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner.
Kommuneplan 2017
Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Højhuspolitik. Suppleret 2018
Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelse
Husforsikring, ANSLÆT
Renovation, ANSLÆTPr. år
30.946
28.156
43
5.500
2.800Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	6.248.000
Tinglysningsafgift af skødet	39.350
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	6.295.350

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

67.445

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.549 md./ 426.591 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.655 md./ 343.857 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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: Havlundsvej 26, 8250 Egå
Kontantpris: 6.248.000

Sagsnr.: KH-0015-3794
Ejerudgift/md.: 5.620

Dato: 19.04.2024

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
--	--

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.