

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: Anton Mejers Vej 14A, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 23890000097
Ejerudgift/md.: kr. 4.981

Dato: 19.4.2025



Beskrivelse:

Formfuldendt æstetik, udsøgte materialer og lækre lysindfald kendetegner denne stilrene villa, som dertil drager fordel af en eminent placering ud til Kalø Vig. Der er et pragtfuldt panorama over vandet, og få skridt fra matriklen ligger også Kaløvig Lystbådehavn. Den funktionsinspirerede ejendom fra emmer af funktionalitet og kvalitet, og boligen er også gennemtænkt med tanke på udsigten, som man får glæde af i næsten alle rum. Hertil hører en integreret garage såvel som en stor, nem have, der knytter sig til naturen langs kysten. Beliggenheden er utrolig fredelig, og samtidig er der kort afstand til byens bekvemmeligheder.

Havudsigt, kystnær natur og dyreliv

Fra denne matrikel opleves et malerisk panorama over Kalø Vig med Kaløvig Lystbådehavn i forgrunden og det bugtende landskab, der kendetegner det sydlige Djursland, i baggrunden. Udsigten over vandet bidrager med en særlig ro og er samtidig fuld af liv, idet man betragter alt fra forbipasserende fragtskibe til sejlene livsnydere i bugten. Ligeledes er det let at spadser ned til vandet, hvor der er bådebro, og akkurat syd for lystbådehavnen er der en skøn sandstrand. Faciliteterne på havnen inkluderer en sauna til vinterbadere, en legeplads til børnene samt en restaurant ved Kaløvig Badehotel.

Takket være de naturskønne omgivelser kan man opleve rådyr, harer og alskens fugle på nært hold, og også heste græsser på en af de nærliggende grunde. I nærområdet ligger også Gartnergården Aarhus, og skal der provianteres yderligere, stiller Skæring by et rigt udvalg af indkøbsmuligheder samt spisesteder til rådighed. Der er få kilometer til Skæring Skole.

Stilrent og dynamisk design

Det er en enkel og tidløs villa, der kommer til syne på adressen. Ejendommen er i to fulde plan, og de hvide facader er tilført enorme glaspartier, der kommer til deres ret inden døre. Langs hele sydsiden af huset - i forlængelse af begge etager - er der anlagt terrassemiljøer, hvorfra man kan nyde udelivet og synet af vigen uden forstyrrelser. Den hævede terrasse med glasgelænder, som man tilgår fra overetagen, danner et overdækket areal på den anseelige træterrasse nedenunder. Bemærk den industrielle udebruser fra Jee-O.

(fortsættes på næste side)

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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Anton Mejers Vej 14A, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 23890000097
Ejerudgift/md.: kr. 4.981

Dato: 19.4.2025

Moderne komfort og kvalitetsmaterialer

Køkken-alrummet udgør boligens opholdsmiljø, hvor lyset vælter ind, og glasset løfter også sløret for udsigten. To steder er der dobbeltdøre til terrassen. Køkkenet er et snedkereret eksemplar, der er udformet som én stor ø med bardisk og fronter af rustfrit stål. Der er Quooker-armatur med danskvandsfunktion samt et stort gaskomfur fra Ilve. I stuesektionen er der en gaspejs, som bidrager til den behagelige atmosfære i aften timerne. Det facetslebne sildebensgulv i røget eg er gennemgående i boligen sammen med Travertin-klinker.

Dernæst er der fire værelser, to badeværelser og et bryggers i stueetagen. Tre af værelserne ligger side om side med det ene badeværelse og danner en afdeling for sig. På overetagen venter en stor repos med integreret brændeovn, hvor der er mange indretningsmuligheder, og bag en New Yorker-væg ses et soveværelse med tilknyttet walk-in-closet. Der er adgang til den hævede terrasse fra både soveværelset og to steder fra reposen.

Adresse: Anton Mejers Vej 14A, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 23890000097
Ejerudgift/md.: kr. 4.981

Dato: 19.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 9m Åstrup By, Skødstrup
BFE-nr.: 4152802
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Samletank
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1979 / 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.032.000,00
Grundværdi: 4.164.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.425.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.331.200,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens skabsfryser, Ilve gaskomfur, Siemens opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1330 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	180 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	307 m ²
Andre bygninger:	75 m ²
-heraf Garage	75 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.9.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering 63_D-D_578
8.6.1979 Dok om byggeretsligt skel 63_C-D_243
2.4.1982 Lokalplan nr. 119. Vedr. 48-ø - FINDES IKKE I AKTEN - KAN HENTES PÅ PLAN.DK
1.12.1983 Dok om færdselsret mv
9.5.2011 Deklaration om vej

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Højhuspolitik. Suppleret 2018
- Plan - Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
- Plan - Landskab. Bilag til KP13 og 17
- Plan - Kommuneplan 2017
- Plan - Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner
- Plan - Planstrategi 2008
- Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2023

Der er på ejendommen strandbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Anton Mejers Vej 14A, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 23890000097
Ejerudgift/md.: kr. 4.981

Dato: 19.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.800,00 Forbrug: 11.872 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens pejseindsats:

Produktions-tidspunktet for ejendommens pejseindsatsen er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Anton Mejers Vej 14A, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 23890000097
Ejerudgift/md.: kr. 4.981

Dato: 19.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 32.770,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 19.987,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 2.283,71	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, anslået	kr. 4.000,00	I alt
Skorstensfejning, anslået	kr. 600,00	
Skadedyr	kr. 133,71	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.774,98	

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: 775.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 85.242 md./ 1.022.903 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 68.901 md./ 826.811 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: 19.4.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Anton Mejers Vej 14A, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 23890000097
Ejerudgift/md.: kr. 4.981

Dato: 19.4.2025

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: