

## Salgsopstilling

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Tornballevej 34, et hjem der byder på 135 veludnyttede kvadratmeter, perfekt tilpasset den moderne børnefamilie. Med fem rummelige værelser er der plads til både privatliv og fællesskab. Huset har gennemgået en omfattende renovering, hvor hver en detalje er nøje overvejet for at skabe en harmonisk og funktionel bolig.

Fra det øjeblik du træder ind i den udvidede entré, vil du bemærke de smarte opbevaringsløsninger og de nyere gipslofter, der bidrager til en følelse af luksus og orden. Det nyere køkken er hjertet i hjemmet, hvor familien kan samles om måltiderne i et lyst og indbydende rum.

Udenfor finder du en privat og indhegnet have, hvor børnene trygt kan lege, mens du nyder solen på den sydvendte terrasse med udsigt over den velanlagte have. Den nyere træterrasse og den udvidede indkørsel komplementerer husets æstetik og funktionalitet.

Beliggende i et fredeligt område, er dette hjem omgivet af natur og legepladser, herunder den skønne Tilst Bypark. Med Tilst Skole og Tilst Dagtilbud tæt på, er hverdagens logistik let at håndtere. De mange indkøbsmuligheder og offentlig transport inden for gåafstand, samt den korte køretur til Aarhus C og Skejby Sygehus, gør dette til et ideelt hjem for familien, der ønsker det bedste fra både by og natur.

Opdag, hvordan dette hus kan blive rammen om jeres familiehistorie, og nyd de mange fordele ved et hjem, hvor alt er tænkt igennem med øje for kvalitet og komfort.

### 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: Steffen Christensen

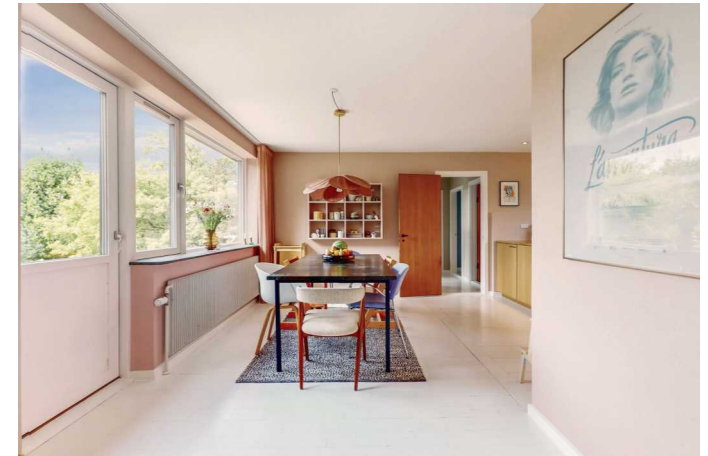
# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

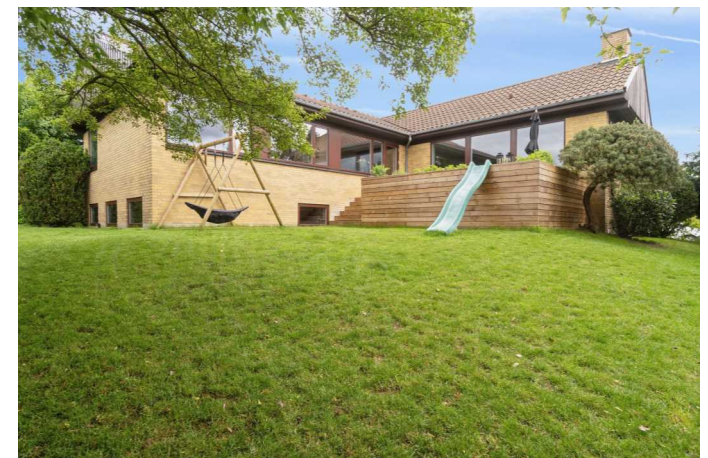
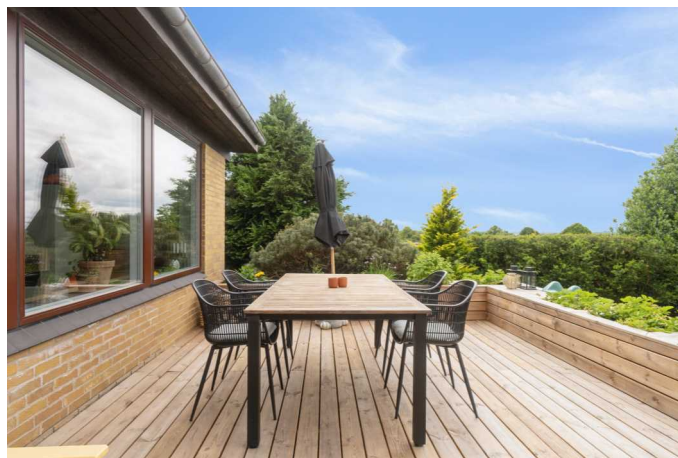
Dato: 19.06.2024



Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024



gl

Udendørs gl

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

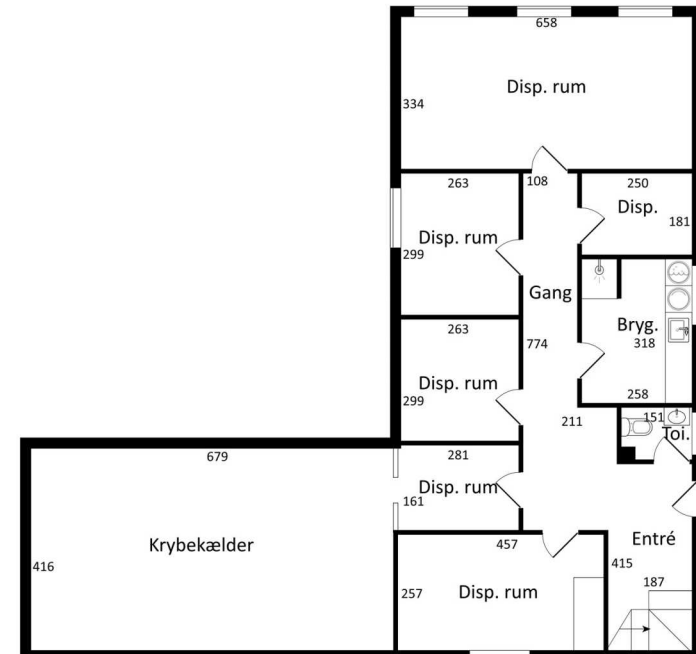
Dato: 19.06.2024



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	8 bk Tilst By, Tilst
BFE-nr.:	4222666
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

**Arealer\***

Grundareal udgør:	730 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	135 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	20 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	90 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	135 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.472.000 kr.
Grundværdi:	1.734.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.777.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.387.200 kr.

\* Læs mere 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):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**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. 147 til Kommuneplan 2017**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 21.10.1964 lbnr. 10545-63 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om  
bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 63\_Æ-B\_237Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.181 Forbrug: 40.970,00 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke E.

**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

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**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.

**Olietank:**

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen

Vejstatus:

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024

Køber gøres opmærksom på at den fremtidige vejstatus vil blive ændret til "privat fællesvej"

Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

 Sagsnr.: SC-0021-0020  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.166	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.323	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Husforsikring	kr.	3.653	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	8.629
Renovation	kr.	4.153	I alt	kr.	3.828.279
Rottebekæmpelse	kr.	45			

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

30.340

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/nettoydelser 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.589 md./ 259.062 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.399 md./ 208.792 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: 19.06.2024 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/landingside>



Adresse: Tornballevej 34, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: SC-0021-0020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 19.06.2024

**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:****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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Opvaskemaskine - Siemens  
Kogeplade - Siemens  
Ovn - Siemens  
Køleskab - Siemens  
Vaskemaskine - Siemens  
Tørretumbler - Bauknecht