

## Salgsopstilling

Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
Kontantpris: kr. 3.498.000Sagsnr.: MP-0020-9057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende villa, der med sin placering i det rolige og attraktive Høskovkvarter byder på en unik kombination af privatliv og nærhed til både natur og byens puls. Denne ejendom er ideel for familien, der ønsker at bo centralt, men stadig værdsætter fred og grønne omgivelser.

Denne velholdte villa på 102 m<sup>2</sup> er beliggende på en 810 m<sup>2</sup> stor grund, der er anlagt med omtanke for både æstetik og privatliv. Med tre gode værelser og i alt fire rum, er der plads til familielivet, og med Vestergårdskolen og Skovbørnehaven Grøftekanten tæt på, er børnenes hverdag sikret gode rammer.

Hjemmet har gennemgået en modernisering, hvor der er lagt vægt på at bevare husets oprindelige charme samtidig med, at det er blevet opdateret til nutidens standard. De nyere vinduer og yderdøre fra 2022, samt den nypudsede facade, bidrager til husets flotte udtryk og sikrer et lavt energiforbrug.

Indenfor bydes du velkommen i en entré, der leder videre til et moderne badeværelse med terrazzogulv og badekar. Køkkenet er en drøm for enhver madentusiast med sine lyseblå elementer og stilfulde messinggreb. Det åbne alrum med plads til både spisebord og sofaarrangement, er husets hjerte, hvor familien kan samles. Fra alrummet er der udgang til den solrige træterrasse, som indbyder til afslapning og hyggelige stunder.

Denne villa er mere end et hus; det er et hjem, hvor hvert kvadratmeter er udnyttet optimalt. Med sin placering en kort cykeltur fra byen, tæt på bybus og med let adgang til indkøb og sportsfaciliteter, er det den perfekte base for en aktiv familie. Opdag muligheden for at skabe jeres næste kapitel i denne skønne villa, hvor komfort, natur og byliv går hånd i hånd.

### 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.

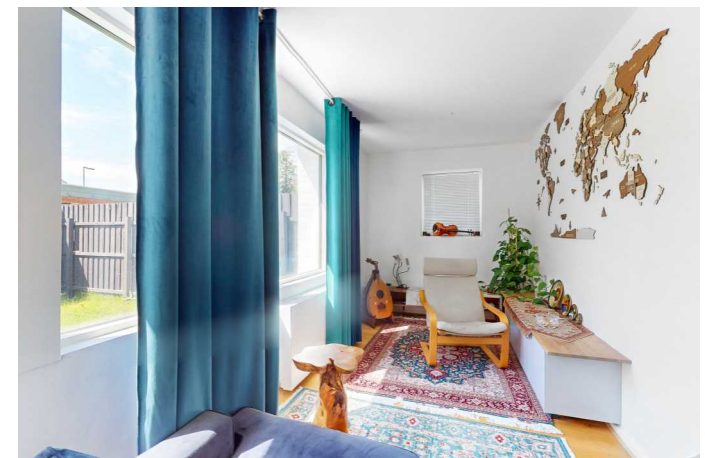
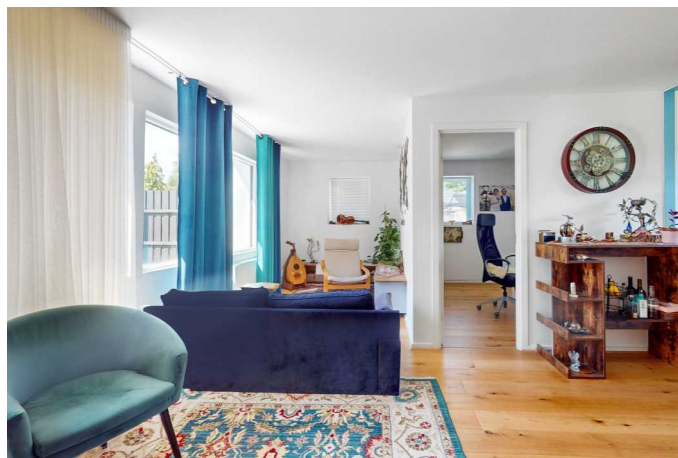
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: MP-0020-9057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024



Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
Kontantpris: kr. 3.498.000

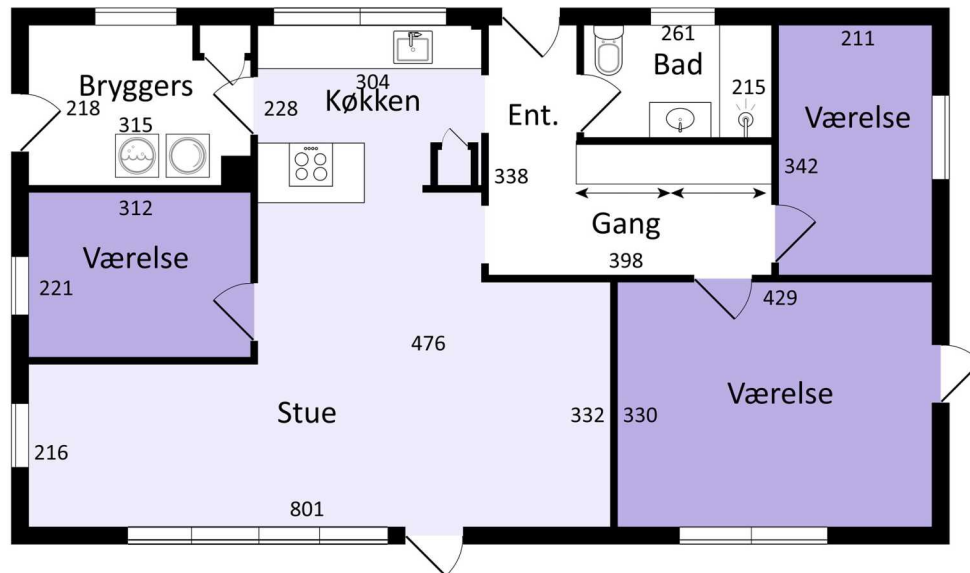
Sagsnr.: MP-0020-9057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024



Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
Kontantpris: kr. 3.498.000Sagsnr.: MP-0020-9057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
 Kontantpris: kr. 3.498.000

 Sagsnr.: MP-0020-9057  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	13 cæ Viby By, Viby
BFE-nr.:	4249488
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1957

**Arealer\***

Grundareal udgør:	810 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	102 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	12 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.
Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Der foreligger ingen lokalplaner for denne ejendom.

**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 2015  
 Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21  
 Plan - Planstrategi 2019  
 Plan - Planstrategi 2023  
 Plan - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017
**Servitutter:**
 Nr. 1 lyst d. 23.12.1944 lbnr. 6343-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 Filnavn: 63\_G-C\_516  
 Nr. 2 lyst d. 15.05.1945 lbnr. 965-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 en 1/7-1964 Filnavn: 63\_G-C\_510  
 Nr. 3 lyst d. 02.09.1959 lbnr. 5104-63 Tillægstekst Dok om fjernelse af lagerrum mv  
 Filnavn: 63\_G-C\_516
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.756.000 kr.
Grundværdi:	2.806.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.204.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.244.800 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):

 Ovn - Gram  
 Emhætte - Ukendt  
 Opvaskemaskine - Ukendt  
 Køleskab - Ukendt  
 Vaskemaskine - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
Kontantpris: kr. 3.498.000Sagsnr.: MP-0020-9057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 15.680,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er anmærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere. Der er anmærkninger med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

**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.

Adresse: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
 Kontantpris: kr. 3.498.000

 Sagsnr.: MP-0020-9057  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Røttebekæmpelse  
 Renovation aconto 2024

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 11.244  
 13.469  
 6.120  
 35  
 3.839
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
 I alt

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 3.498.000  
 22.850  
 8.000  
 3.528.850

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

34.708

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.686 md./ 236.233 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.864 md./ 190.362 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: 29.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Langtoftevej 9, 8260 Viby J  
Kontantpris: kr. 3.498.000Sagsnr.: MP-0020-9057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 30.08.2024

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering