

## Salgsopstilling

Adresse: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Kildehøjen 3, på en lukket vej ca. 15 minutter fra midtbyen og tæt på motorvejstilkørsler, både nord-syd og Djursland motorvejene.

Huset, der oprindeligt blev opført i 1920, fremstår meget moderne, med 2 tilbygninger fra 2011. Der er bevaret hyggelige detaljer fra det oprindelige byggeri. Med sine 140 veludnyttede etagemeter, fordelt på to etager, tilbyder ejendommen et lyst køkken-alrum og stue med direkte udgang til en dejlig terrasse med sol hele dagen.

Stueplan rummer desuden to badeværelser, et praktisk bryggers og et værelse med loft til kip og hems. Desuden er der en baggang og et værksted, som ikke regnes for en del af boligen. På første sal finder man et repos med kontorplads og endnu et værelse. Der er gulvvarme i hele stueetagen og et super indeklima i huset.

Den ene tilbygning med separat indgang og eget badeværelse udlejes i dag på dagsbasis med en betydelig lejeindtægt - Dette forhold kan fortsættes, hvis I ønsker det. Også meget anvendeligt som teenage-afdeling.

Haven er en lille oase, hvor man kan slappe af. Den er nem at vedligeholde og indbyder til afslapning. På grunden er der desuden plads til at parkere 2 biler. Dette område kan sagtens forandres til have, hvis I ønsker det.

I kort afstand fra boligen findes både daginstitution, folkeskole, gymnasium og universitetet. Midtbyen nås let med bus eller cykelruten langs vandet. I gåafstand findes supermarkeder, specialbutikker og restauranter. Derudover findes Egå Engsø, Møllerup Golf Club, Vejlbj Risskov Hallen, tennisbaner, springhal, svømmehal, fitness mm. i nærområdet. Risskoven og den fantastiske badestrand Bellevue er til daglig fornøjelse.

Dette hjem er en sand perle for dem, der søger en bolig, 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: Kirstine Norre Toulæv

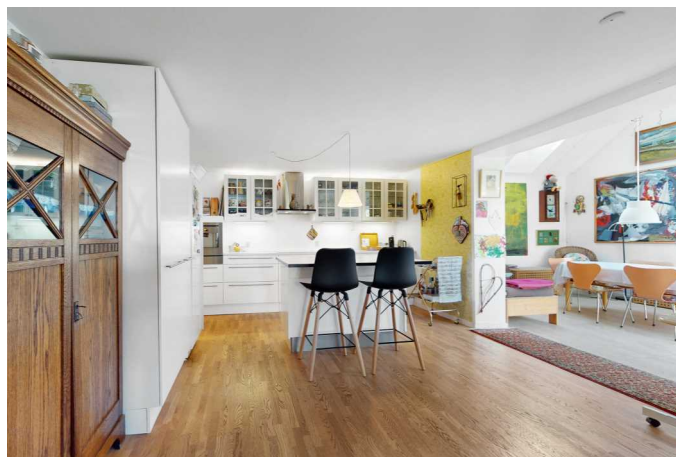
# Estaldo

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

Adresse: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024



# Estaldo

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

Adresse: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024



Adresse: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	79 c Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.:	4224934
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.315.000 kr.
Grundværdi:	2.748.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.452.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.198.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	378 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	115 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	115 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

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

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

**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  
Kommuneplanramme - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017**Servitutter:**

Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. tingbogen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** NejTilbehør: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.

Adresse: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.237 Forbrug: 14.370,00 kWh Fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2018  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
 Kontantpris: kr. 3.775.000

 Sagsnr.: MP-0005-9549  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.605	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.775.000
Grundskyld	kr.	13.190	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.550
Husforsikring	kr.	3.525	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttekæmpelse	kr.	33		kr.	
Renovation, 2023 - 2024 m. aconto	kr.	3.411	I alt	kr.	3.807.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

37.764

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.226 md./ 254.706 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.105 md./ 205.255 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: 31.08.2024 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: Kildehøjen 3, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: MP-0005-9549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 31.08.2024

**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

**Tilbehør:**

Ovn mærke: Ariston 2011  
Kogeplade mærke: Witt 2016  
Emhætte mærke: Devour 2011  
Køleskab mærke: Gram  
Fryser mærke: Gram  
Køle-/fryseskab mærke: Frigor 2023  
Opvaskemaskine mærke: Bauknecht 2017  
Tørretumbler mærke: Bosch