

## Salgsopstilling

Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Er drømmen at kunne bosætte sig centralt, men stadig have plads til hele familien? Så er dette helt sikkert villaen for jer! Denne skønne villa er placeret i et roligt villaområde i det attraktive Højbjerg. Med blot få minutters gang fra Viby J, finder I både Letbane, regional tog samt gode busforbindelse. Her er der rig mulighed for dagligvareindkøb, daginstitutioner og skoler - alt sammen indenfor kort gå afstand. Velkommen til!

Villaen har fået en gennemgående renovering både ud- og indvendigt udført af faglærte håndværkere, hvor der er kræset om hver eneste detalje. Stueplan byder på en entré, hvoraf der er adgang til toilet, et stort køkkenalrum samt stue, der naturligt danner familiens samlingspunkt - hvad end det er over gryderne eller på langs i sofaen. Fra køkkenet får I direkte adgang til en stor hævet terrasse med en vidunderlig udsigt over området, og videre adgang til haven. Her kan de skønne sommerdage nydes med et glas koldt sammen med yndlingsselskabet.

På førstesalen bliver I mødt af et badeværelse, et mindre værelse, samt et stort værelse med stige op til hems. Her er der igen kræset om detaljerne og de to store Velux tagaltaner får dagslyset til at fylde ind i villaen og skaber en helt særlig stemning. I den komplet gennemrenoverede kælder med separat adgang finder I to store værelser, der kan indrettes efter eget behov med direkte adgang til en nyanlagt terrasse, hvor morgensolen kan nydes, samt et vaskerum + nyopført badeværelse.

Der er ligeledes indkørsel foran huset med plads til to biler samt carport. Huset er opvarmet med fjernvarme og solceller. Så ønsker I at bo tæt på storbyen, men stadig med plads til hele familien, så er dette et rigtig godt bud på jeres næste hjem.

Book en fremvisning allerede 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024



Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024



Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	35 s Holme By, Holme
BFE-nr.:	4235927
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934/1983

**Arealer\***

Grundareal udgør:	666 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	73 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	45 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	160 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	37 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	30 m <sup>2</sup>
- heraf Drivhus	7 m <sup>2</sup>

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

Holme by med industri, boliger, offentlige formål og håndværksarealer

**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  
Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 13.07.1934 lbnr. 2661-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 2 lyst d. 23.05.1960 lbnr. 3014-63 tillægstekst tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr  
10A 10F Filnavn: 63\_AB-C\_325  
Nr. 3 lyst d. 12.01.1983 lbnr. 771-63 Tillægstekst Dok om dispensation fra  
byggelogivningen mvDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.704.000 kr.
Grundværdi:	3.101.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.763.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.480.800 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):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:

Insekt:

Rørskade:

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 forsikringselskab

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.215

Forbrug: 15,75 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) 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 salgsoptillingens 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.

Adresse: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
 Kontantpris: kr. 6.395.000

 Sagsnr.: SU-0015-0235  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	19.192
Grundskyld	kr.	14.885
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	150
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	5.500
Renovation, 240 l - Restaffald - Tømning hver 2. uge	kr.	2.090

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	6.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
I alt	kr.	6.443.250

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

41.817

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.207 md./ 434.489 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.183 md./ 350.191 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: 23.07.2024  
 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: Vangen 21, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 6.395.000Sagsnr.: SU-0015-0235  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 23.07.2024

**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:**

Emhætte - Asko  
Kogeplade - induktion Voss  
Indbygningsovn - Siemens  
Køle-/fryseskab - Siemens  
Opvaskemaskine - Miele  
Vaskemaskine - Asko  
Tørretumbler - AEG  
Skabsfryser - Electrolux

**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 boligskattefor reform, 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. Boligskattefor reformen 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 salgsoptilling, herunder boligskat i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskattefor reformen for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattefor reformen vil kunne

have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.