

## 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: H.C. Lumbyes Vej 2, Komponistkvarteret, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 30001376  
Ejerudgift/md.: kr. 9.320

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Det er et elegant bygningsværk fra 1932, som ligger her i den sydlige del af Komponistkvarteret nær vandet ved Marselisborg Skovene. Ejendommen besidder en særlig charme som følge af den herskabelige patricierstil, der er kombineret med nutidens komfort. Beboelsen består af hele 217 kvadratmeter, og ejendommen rummer derudover en kælder på 66 kvadratmeter samt en 2. sal indrettet som disponibelt rum på 52 kvadratmeter. Indretningen bærer præg af detaljerigdom og kompromisløse materialevalg, og haveanlægget er anlagt i tråd med huset. Der medfølger en muret garage.

### Skov, strand og by

Mondæne ejendomme ligger side om side i Komponistkvarteret, hvor naturen er nærværende, samtidig med at afstanden til byen er overkommelig. Mindeparken og Slotshaven, der er knyttet til det historiske Marselisborg Slot, er også en del af nærområdet, og i det hele taget er der mange udflugtsmål og aktivitetsmuligheder i Marselisborg Skovene, der ligeledes danner ramme om gåture og løb i dagligdagen. Der er et par hundrede meter til vandet og sandstranden, som man derfor når til fods, og der er også kort gåafstand til Den Uendelige Bro gennem skoven. Ydermere kan man cykle langs vandet mod nord og tilgå spisesteder, specialbutikker og kulturliv i Aarhus centrum på et øjeblik.

### Sjælfuld villa

Terrænet i kvarteret skråner let mod vandet, og ejendommen ligger derfor højt på den store hjørnegrund. Haven kommer til syne, idet man træder ind på grunden, hvor brøstensbelægning er anlagt i en runding foran huset og udmunder i en trappe til hovedindgangen. Haven er dernæst kendetegnet af gammel beplantning i form af blandt andet roser og rododendron.

Ejendommen er et stort, solidt og ikke mindst charmerende bygningsværk i traditionsrig patricierstil. Bygningen er udført med hvide facader, sprossede palævinduer og sort tegltag, og et fremspring af kvaderpuds indrammer hoveddøren.

(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: H.C. Lumbyes Vej 2, Komponistkvarteret, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 30001376  
Ejerudgift/md.: kr. 9.320

Dato: 31.3.2025

---

### Lyst og velindrettet

Inden døre fortsætter den herskabelige atmosfære i den store hall, hvor der er kig til førstesalen samt trappe dertil, ligesom sildebensgulve, profilerede paneler og dekorationer af stuk præger udtrykket sammen med behagelige lysindfald.

Stueetagen er afsat til boligens opholdsrum i form af tre imponerende stuer med en loftshøjde på næsten tre meter. Læg mærke til udsmykningen af stukkanter og rosetter. I den ene stue er der en muret pejs, som beriger stemningen, når årstiden er til det. Både spisestuen og køkkenet er udstyret med havedøre fra Outrup, der går fra gulv til loft. Selve køkkenet er stilrent og moderne samt udstyret med Vola-armatur, hvilket er et gennemgående mærke i boligen.

Udover stuerne og køkkenet er der også et gæstetoilet i stueetagen, mens overetagen er indrettet med tre store værelser og et nyere badeværelse fra 2023 med glasbruseniche og italienske gulvklinter. Sågar er tagetagen udnyttet og består af to disponible rum med loft til kip, og der er et flot kig til vandet heroppefra. Endelig supplerer kælderen med fire disponible rum.

---

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 2, Komponistkvarteret, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 30001376  
Ejerudgift/md.: kr. 9.320

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 65 Marselisborg, Århus Jorder  
BFE-nr.: 5635502  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1932

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 13.235.000,00  
Grundværdi: 6.952.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.588.000,00  
Grundlag for grundskyld: 5.561.600,00

\* Læs nærmere 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):

Køleskab, fryseskab, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Asko vaskemaskine, Asko tørretumbler, Mikrobølgeovn, Vinobox vinkøleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1211 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	121 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	66 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	96 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	217 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	45 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	32 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	13 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- 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. 105 til Kommuneplan 2017
- Plan - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 3.

Ejendommen er beliggende i et område indenfor en spildevandsplan.  
- Kloakopland - O058

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.06.1927 lbnr. 940643-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 01.03.1930 lbnr. 940644-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 3 lyst d. 10.09.1964 lbnr. 5251-63 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv  
Tidl. grund KORREKT AKT 63\_M-A\_549\_MAPPE1 Filnavn: 63\_M-A\_549

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening:** Ja

Navn: Strandvejens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 2, Komponistkvarteret, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 30001376  
Ejerudgift/md.: kr. 9.320

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

GF Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.230,00 Forbrug: 38,54 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Inkluderet i udgiften er 3.257 kWh elektricitet til kr. 6.840.

#### 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium 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. 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 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.

#### **Arealer på 2. salen:**

En køber gøres opmærksom på, at 2. salens depotrum på 52 kvadratmeter ikke er beboelse og alene er godkendt til benyttelse som depotrum.

#### **Grundejerforening grundskyldsbeskatning:**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 2, Komponistkvarteret, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 30001376  
Ejerudgift/md.: kr. 9.320

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 66.352,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 33.370,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.631,93	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 1.853,82	I alt
Skorstensfejning	kr. 587,41	
Skadedyr	kr. 48,14	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 111.843,30	

#### 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: 84.936 md./ 1.019.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 68.651 md./ 823.812 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: 31.3.2025. 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/landingside>

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 2, Komponistkvarteret, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 30001376  
Ejerudgift/md.: kr. 9.320

Dato: 31.3.2025

#### 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	6.736.515,04	6.967.369,37	6.918.458,44	DKK	3,23	454.206,56	23,75	9,52				

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.