

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: Myrhøjvej 26, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001413
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

På en stor grund blandt bugtende marker nord for Aarhus finder man denne store, flotte ejendom med tilhørende udbygning. Der er tale om en fuldmuret gulstensejendom fra 1987, som er blevet vedligeholdt løbende og derfor fremtræder indflytningsklar. Hele 379 kvadratmeter fordelt på 235 m2 beboelse og 144 m2 erhverv. Derudover får man fornøjelsen af den anseelige garagebygning, som rummer både værksted og bokse til husdyr. Ydermere er beliggenheden fredelig og ugeneret, omend byens bekvemmeligheder er nærliggende.

Udeliv, udbygning og egen vindmølle

For enden af markvejen møder man den store, solide og meget velholdte villa, der er udført i gule mursten og toppet af gule sadeltage. Vinduesrammer såvel som vindskeder er hvide, og på taget ses også kviste med zinkinddækninger. Garageporten i den ene gavl vidner om, at der er et godt rum til hobbyer inde bagved, men til de mere pladskrævende fritidsinteresser eller erhverv er den vældige udbygning ved siden af ideel. Udbygningen er afsat til en højloftet garage med hems, men der er også to værkstedsrum og en håndfuld hestebokse, og man får således adskillige udfoldelsesmuligheder. Bemærk endvidere de to carporte på siden af bygningen.

Haven er smukt anlagt. Udover omfangsrige arealer med græs består den af en køkkenhave med højbede og et drivhus samt en bærhave og flere gode opholdssteder. Der er stenterrasser på begge sider af huset, hvor man kan nyde læ og skygge såvel som solstråler. Gårdhaven på sydsiden er indrammet af et muret læhegn, og inden for murene er der blandt andet en pavillon, ligesom tagudhænget er opretholdt af markante murstenssøjler. Ligeledes får man sin egen husstands-vindmølle med i købet, der forsyner ejendommen med strøm.

(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: Myrhøjvej 26, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001413
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 23.5.2025

Moderne bolig med sjæl

Boligen er kendetegnet af et landligt islæt, som er kombineret med moderne faciliteter, behagelige lysindfald og luftige rumfornemmelser. Blotlagte loftsbjælker og rustikke trædøre er gennemgående, og at sollyset strømmer ind gennem sprossede vinduer, gør også noget særligt for stemningen. I stuen bidrager en brændeovn til hyggen, når årstiden er til det, og overalt i stueetagen ses også lyse marmorklinker, som er med gulvvarme.

Tilstødende den rummelige stue finder man spisekøkkenet, hvor et stilrent og funktionelt Designa-køkken danner ramme om madlavningen. Både fra stuen og køkkenet er der adgang til udemiljøer. De hvide Designa-elementer går igen i bryggerset samt på badeværelserne, hvoraf der er ét på hver etage. Et regulært værelse samt multirummet med garageport er også en del af stueetagen. Førstesalen er indrettet med fire værelser, et kontor og et walk-in-closet foruden et af badeværelserne, som er med kar og bruseniche.

Landligt og bekvemt

Beliggenheden er først og fremmest karakteriseret af åbne vidder, skovområder og søer, og der er over 500 meter til nærmeste nabo. Man kan derfor færdes ugeneret på egen grund og spejde langt ud over landskabet. Dernæst får man kort afstand til vandet og de skønne sandstrande ved Aarhusbugten samt Kaløvig Lystbådehavn, og Gartnergården Aarhus er også et oplagt udfugtsmål. Få kilometer syd for hjemmet ligger byen Hjortshøj, som stiller skole, pasningstilbud, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder til rådighed, og man kan nemt tage bussen dertil. Endelig er der kort afstand til Aarhus midtby, og endda motorvejen er let tilgængelig og kun 4 km fra ejendommen.

Adresse: Myrhøjvej 26, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001413
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 4a Grøttrup By, Todbjerg
BFE-nr.: 4156850
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1987 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 4.866.000,00
Grundværdi: 2.635.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.892.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.108.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Siemens køleskab, Gorenje fryser, Thermex emhætte, Siemens ovn, Siemens induktion, Siemens opvaskemaskine, Gorenje vaskemaskine, Gorenje tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	5767 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	210 m ²
-heraf Erhverv	275 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	169 m ²
Boligareal i alt:	235 m ²
Andre bygninger:	87 m ²
-heraf Carport	36 m ²
-heraf Udhus	51 m ²

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

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede natur eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1998 lbnr. 102307-63 Tillægstekst Deklaration vedr. vindmølle.
Prioritet forud for andre rettigheder.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Myrhøjvej 26, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001413
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.700,00 Forbrug: 22.078 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, varmepumper, vindmølle

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Adresse: Myrhøjvej 26, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001413
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.853,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 12.648,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.766,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.881,10	I alt
Skorstensfejning	kr. 601,65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 176,56	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.926,63	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.935 md./ 395.214 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.617 md./ 319.398 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: 21.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Myrhøjvej 26, 8530 Hjortshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001413
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 23.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.732.000,00	1.742.991,33	1.742.991,33	DKK	3,56	105.520,31	19,33	14,44				