

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: Niels Bohrs Vej 35A, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23890000036
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

I Aarhus-forstaden Viby blev denne villa til i 2011. Linjerne er rene, komforten er på plads, og rammerne er lyse og indbydende. Kort sagt er det et lækkert og minimalistisk hjem, man finder på Niels Bohrs Vej 35A, hvor funktisstilen med den ensidige taghældning og den aflange form på boligen springer i øjnene. Det rolige udtryk fortsætter i haven, hvormed ude og inde harmonerer.

Et hjem med de gode løsninger

Der er gulvvarme overalt i hjemmet, og Nilan-ventilationsanlæg bidrager til det behagelige indeklima. Sammen med de markante vinduespartier og akustiklofterne er rumfornemmelsen af en helt særlig karakter. Det bliver meget prominent i opholdsmiljøet, hvor vinduerne i gavlen er ført helt op til det høje loft. Solstrålerne kommer ind i store mængder og fremhæver hjemmets detaljer såsom det nydelige gulv. Der er en dobbelte terrassedør, så man oplever en skøn sammenhæng mellem ude og inde.

Køkkenet er fra Svane og matcher den høje standard. Bemærk eksempelvis stålboardpladerne, der på øen er ført længere ud end elementerne, så der er plads til et par barstole. Det specialfremstillede emfang er ligeledes en fordel sammen med de to ovne, der begge er med varmluft, mens den ene yderligere er med dampfunktion. Køkkenet har også en Quooker, og så er der forberedt vand til en integreret kaffemaskine. Endelig er der adgang til et viktualierum.

Huset er indrettet med fem værelser, der ligger i en samlet soveafdeling. Det oplagte soveværelse har et afsnit med walk-through-closet, og så er der et badeværelse en suite. Her er badekaret en smuk og lækker detalje i samspil med det minimalistiske vaskemodul og de stilrene, grå fliser. Planløsningen er udført med endnu et badeværelse, og til slut råder man over et bryggers. Det er også værd at nævne, at hjemmets ovenlysvinduer har regnsensorer og er fjernbetjente.

(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: Niels Bohrs Vej 35A, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23890000036
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 4.4.2025

Solrigt og fredeligt

Haven er udført i en nem og rolig stil, der giver et minimalt behov for vedligehold. Træterrassen ligger i forlængelse af opholdsmiljøet, og afsnittet er overdækket med troldektplader som loft. Det særlige legehøjhus gør sig også bemærket, da det strækker sig i to etager. I indkørslen er der en carport med et skur i forlængelse.

En central placering

Beliggenheden er helt ideel i henhold til de praktiske faciliteter. Der er under 200 meter til busforbindelser og indkøb, og inden for 700 meter har man adgang til daginstitution, skole og letbanen, som giver hurtig adgang til Aarhus centrum. I sidstnævnte er det byens rige kulturliv, der trækker opmærksomheden, ligesom man selvfølgelig får adgang til en masse specialforretninger og køkkener fra mange verdenshjørner. Søger man naturen, har man mod øst skoven, Ceres Parken og selvfølgelig havet og de tiltalende strande.

Adresse: Niels Bohrs Vej 35A, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23890000036
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 24fl Viby By, Fredens
BFE-nr.: 4256288
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatingsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.232.000,00
Grundværdi: 3.846.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.585.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.076.800,00

* 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, Gram køleskab, Gram skabsfryser, Thermex emfang, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Miele tørretumbler, Siemens dampovn/ovn, Siemens varmeskuffe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	757 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	205 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.7.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv (29-272)

Ejendommen er omfattet af 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 2011 og Agenda 21
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan:

- Kloakopland - D021

Eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret.

Planlagt kloaktype for område er separatkloakeret.

Årstal for planlagt ænring af status 2033 jf. Ejendomsdatarapport af 07.02.2025

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Niels Bohrs Vej 35A, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23890000036
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Alka Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000,00 Forbrug: 12,75 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Adresse: Niels Bohrs Vej 35A, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23890000036
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 33.586,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 18.461,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.436,15	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.854,69	I alt
Skadedyr	kr. 124,65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.463,05	

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.877 md./ 526.524 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.462 md./ 425.543 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: 4.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Niels Bohrs Vej 35A, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23890000036
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 4.4.2025

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	4.061.000,00	4.061.000,00	3.473.007,81	DKK	2,00	111.661,24	23,25	3,03				