

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: Bøgevej 58, 8382 Hinnerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 30001320
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Det er næsten en underdrivelse at kalde det, man oplever i baghaven på Bøgevej 58 i Hinnerup, for søudsigt. Søen er næsten en del af haven, for det grønne område grænser helt op til den solrige træterrasse, og både herfra og fra det markante opholdsrum inden døre i det nybyggede hus er det som om, at søen og naturen er en del af ejendommen. Huset er bygget i 2021, og det er både den gode, moderne indretning, materialerne af høj kaliber såvel som den attraktive beliggenhed, man bør bide mærke i.

Adressens mange fortrin

Huset ligger på en stille, blind vej. Her kommer således kun de øvrige beboere, og samtidig er man placeret lige midt i byen. Det betyder, at alle hverdagens mest almindelige gøremål, eksempelvis skole, pasningstilbud og dagligvareindkøb, er lige ved hånden. Til Rønbækskolen kan børn fra en tidlig alder selv cykle, da der er tunnel under Århusvej, og på samme vis er der ikke langt til alt fra idrætsfaciliteter, grønne områder og offentlig transport.

De udmærkede forbindelser med offentlig transport er med til at gøre det let at bo i Hinnerup og arbejde i en af regionens større byer. Den relativt korte afstand til Aarhus kan hurtigt tilbagelægges, og meget længere er der ikke til Randers.

Et stort opholdsrum og separate værelsesafsnit

Facaden er gjort i lyse sten og et mørkt tag. Stedvist er der træbeklædning, og længst fremme mod vejen fører indkørslen direkte til den integrerede dobbeltgarage. Inden for er det imidlertid det anseelige opholdsrum, der er midtpunktet, og her er loftet ført til kip, og lyset strømmer ind gennem de høje, brede vinduer. Køkkenet er fra Svane og toner frem med fronter i henholdsvis hvid og blågrøn. Gulvet er pænt og slidstærkt, og endelig er der et praktisk viktualierum.

(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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Bøgevej 58, 8382 Hinnerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 30001320
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 20.5.2025

I samme ende af huset som stuen finder man det oplagte forældresoveværelse. Det er arrangeret med et walk-in-closet og et badeværelse med dobbeltvask og dobbeltbruseniche, hvorimod det resterende af boligens 176 kvadratmeter allokeret til tre værelser, et badeværelse og et bryggers i den modsatte ende. Fra bryggerset er der direkte adgang til den nævnte garage

Haven og søen

Huset er takket være det stringente materialevalg meget let at passe, og det er en egenskab, der også er værd at bemærke ved den fine have. Fortil er der hække mod vejen og en græsplæne, og bagtil er det den førromtalte træterrasse, som slår tonen an.

Den sirligt anlagte have, hvor vinklerne er rette og brædderne er snorlige, bliver i kombination med søen og de krogede træer omkring den til en spændende og indbydende oase. Her er fugleliv, og undertiden vil man også se frøer og meget andet, hvis man har sanserne åbne. En fiskehejre er også ofte at se i søen.

Adresse: Bøgevej 58, 8382 Hinnerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 30001320
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Favrskov
Matr.nr.: 2ek Hinnerup By, Grundfør
BFE-nr.: 4207513
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 6.661.000,00
Grundværdi: 1.905.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.328.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.524.000,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab, Bauknecht fryser, Silverline emhætte, Blomberg ovn, Witi kogeplade, Siemens opvaskemaskine, Blomberg vaskemaskine, Blomberg tørretumbler, Blomberg mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	715 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	228 m ²
-heraf Garage	52 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-32 for Favrskov Kommune
- Plan - Ved Århusvej
- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2040
- Plan - Debatoplæg om nye byvækstarealer forud for kommuneplan 2017-29

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan Kloakopland - HIN26.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.08.1966 lbnr. 7436-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse udgifter til fællesvej kloak og vejbelægning o g asfaltbelægning og fortov mv Filnavn: 63_AE-B_590

Nr. 2 lyst d. 02.12.1991 lbnr. 75243-63 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Anmærkning hæftelser, byrder Filnavn: 63_AE-B_193

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Bøgevej 58, 8382 Hinnerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 30001320
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes 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.: 6.753,00 Forbrug: 6,36 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Bøgevej 58, 8382 Hinnerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 30001320
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 27.176,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 16.154,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.711,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 7.489,04	I alt
Skadedyr	kr. 111,60	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.643,24	

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.808 md./ 369.696 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.570 md./ 294.846 år v/ 26,66 %

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: 20.5.2025. 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: Bøgevej 58, 8382 Hinnerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 30001320
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 20.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	3.477.000,00	3.477.000,00	3.477.243,39	DKK	4,00	163.891,88	27,75	7.02	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.