

Salgsopstilling

Formulærens 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: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Indbydende rækkevilla i attraktivt og børnevenligt område

Velkommen til Johannes Ewalds Vej 112 – en sjældent udbudt rækkevilla i det eftertragtede Åbyhøj. Rækkevillaen hører til Gammelgårdsskolens distrikt, som er super populært i området.

Her får I en rummelig bolig på 116 kvm med tre gode værelser, naturskønne omgivelser og et stærkt naboskab i en hyggelig grundejerforening, hvor fællesskabet blomstrer. Boligen er opført i ét plan og har en tilhørende carport på 15 kvm samt et grundareal på 378 kvm, der giver masser af plads til både udeliv og opbevaring.

Boligen byder på en velindrettet planløsning med tre soveværelser, der giver plads til hele familien. Køkken-alrummet er lyst og åbent og skaber de perfekte rammer for samvær og hyggelige middage. Opholdsstuen har store vinduespartier, der giver et skønt lysindfald, og herfra er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, hvor solen kan nydes dagen lang i private omgivelser. Den hyggelige have inviterer til afslapning og udeliv, mens carporten og det tilhørende skur sikrer god opbevaringsplads til både cykler, haveredskaber og andre fornødenheder. Badeværelset er indrettet med både badekar og bruseniche, og den funktionelle planløsning sikrer, at pladsen er udnyttet optimalt.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier og dem, der ønsker at bo i et roligt område med kort afstand til Aarhus C. Området byder på gode skoler, institutioner, dagligvarebutikker og nem adgang til offentlig transport.

Grundejerforeningen har fantastiske fællesarealer, hvor børn kan lege på legepladsen, mens de voksne kan nyde sociale arrangementer omkring bålpladsen eller på boldbanen. Naboskabet er stærkt, og her er der plads til både børnefamilier og seniorer, der ønsker et trygt og socialt nærområde.

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: René Chrom Nielsen

Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025



Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

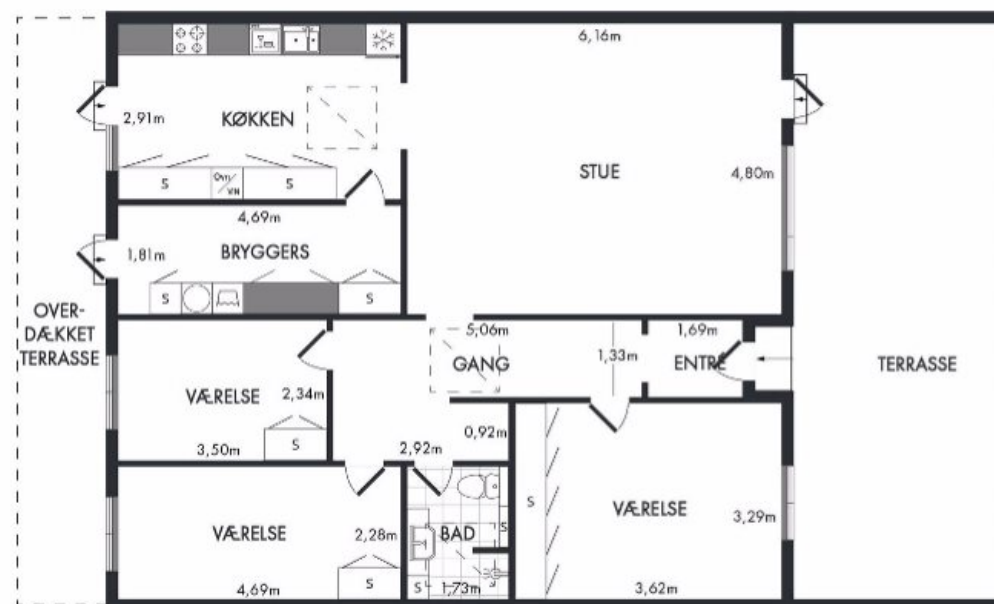
Dato: 20.4.2025



Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Aarhus
 Matr.nr.: 14fq Brabrand By, Brabrand
 BFE-nr.: 4216425
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1982

Arealer*

Grundareal udgør:	378 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	116 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.12.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv samt udstykning, parkering, carport mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ryhøjen
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 3.262.000,00
 Grundværdi: 1.925.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.609.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.540.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine/tørretumbler mærke: LG bemærkninger: 2022
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: 2022
 type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: 2022
 type: Emhætte mærke: Thermex bemærkninger: 2022
 type: Komfur mærke: Blomberg
 type: Køl/frys mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.800,00 Forbrug: 11.510 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Bemærk: Sælgers reelle årlige varmeforbrug fra 01.01.2024 frem til 31.12.2024 har været kr. 9285,30 svarende til 9157 kWh jf. sælgers seneste årsopgørelse fra 2024

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Renovationsgebyret er anslået. Der henvises til Århus Kommunes hjemmeside under affald varme for listepriiser.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.308,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.240,00	Omkostninger til købers rådgiver - anslået
Husforsikring	kr. 5.250,00	Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået
Renovation - Anslået	kr. 3.870,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 3.000,00	I alt
Rottebekæmpelse - Anslået	kr. 100,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.768,96	

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.693 md./ 212.320 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.298 md./ 171.572 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: 20.4.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 59-X0001439
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025

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	Obl.lån	1.600.000,00	0	1.600.000,00	DKK	5,00			0				

Øvrige forhold:
Områdeklassificeret:

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

Skødeudgift:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Mastedatabasen:

Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vejen kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i nærværende salgsopstilling.

Adresse: Johannes Ewalds Vej 112, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 59-X0001439
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 20.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.