

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: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 59-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Familievilla med sjæl, plads og god beliggenhed i Brabrand

Velkommen til Avnbøgevej 2 – en rummelig og stemningsfuld familievilla, der kombinerer solid kvalitet med en attraktiv beliggenhed tæt på både natur, skole og fritidsaktiviteter. Her bor I i et roligt og børnevenligt villakvarter med et stærkt naboskab og direkte adgang til Brabrandstien.

Villaen er opført i 1960 og byder på 182 veludnyttede etagemeter fordelt på forskudte plan og en højloftet kælder. Planløsningen er gennemtænkt med separat værelsesafdeling, store opholdsrum og masser af lysindfald fra syd og vest.

Indretningen emmer af charme med synlige loftbjælker, træpaneler og et fantastisk lysindfald. Stuen har næsten fuld glasvæg mod syd, og køkken-alrummet har lys fra både øst og vest. Køkkenet fremstår med klassiske hvide elementer og træbordplade.

Der er tre gode værelser – herunder et lyst soveværelse med udgang til balkon – samt badeværelse og gæstetoilet med gulvvarme (renoveret i 2020). Kælderen rummer legerum, viktualierum, vaskerum og masser af opbevaringsplads.

Haven vender perfekt mod sydvest og er frodig og hyggelig med flere terrasser – én overdækket. Her er også en nem køkkenhave til egne afgrøder.

Med kun 500 meter til den populære Engdalsskolen, kort afstand til Brabrand Sø og kun 15 minutter til Aarhus C, får I her en sjældent god kombination af tryghed, natur og byliv.

Avnbøgevej 2 – et hjem med hjerterum og drømmebeliggenhed.

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: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 59-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025



Adresse: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 59-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Aarhus
 Matr.nr.: 16ey Brabrand By, Brabrand
 BFE-nr.: 4216671
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1960 / 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 4.373.000,00
 Grundværdi: 3.050.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.498.400,00
 Grundlag for grundskyld: 2.440.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	743 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Garage	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.2.1941 Dok om anlæg af vej
 13.9.1941 Dok om vejret mv
 20.1.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv samt udstykning skråningsarealer mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 59-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025



Adresse: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 59-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025



Adresse: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: 59-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Se side 5 for øvrige forhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.300,00 Forbrug: 25.850 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: D

Adresse: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 59-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.841,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 14.640,00	Omkostninger til købers rådgiver - anslået	kr.	6.500,00
Renovation	kr. 3.780,00	Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået	kr.	7.500,00
Grundejerforening	kr. 2.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.250,00
Skorstensfejning	kr. 500,00	I alt	kr.	4.437.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00			
Husforsikring - Anslået	kr. 4.800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.661,84			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.263 md./ 291.152 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.607 md./ 235.290 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: 23.4.2025. 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: Avnbøgevej 2, 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 4.395.000

 Sagsnr.: 59-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 3.638

Dato: 23.4.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	2,42			0				

Øvrige forhold:
Områdeklassificeret:

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

Ejendommen er bevaringsværdig:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 6 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår med størst vægt. Bygninger med bevaringsværdi 1 - 4 er optaget i Kommuneplanen som bevaringsværdige. Se mere om bevaringsværdi på www.kulturarv.dk

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.