



danbolig Åbyhøj – Brabrand – Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A · 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 · CVR nr. 36034750

[danbolig.dk](https://www.danbolig.dk) · aabyhoej@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligaabyhoej/> <https://www.instagram.com/danboligaabyhoej/>

Langdalsvej 16, Brabrand Bakker
8220 Brabrand

Villa

Kontantpris 8.998.000

Udbetaling 450.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 55.753/44.210

Ejerudgifter pr. md. 4.767

Bolig m² 189

Stue/ vær. 2/4

Byggeår 2023/

Grund m² 980

Carport m² 50

Energi: A2015

Sag: 2820000446



Kontakt:

Bjarke Ankjær
Indehaver, Ejendomsmægler MDE
Mobil: 20 22 25 00
bjarke.ankjaer@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Bjarke Ankjær
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

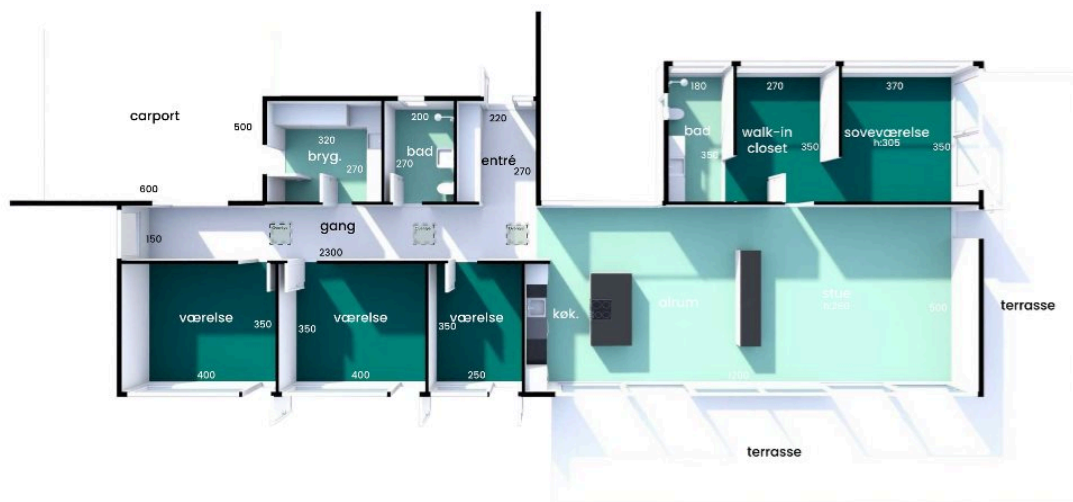
Salgsopstilling

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: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000

Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023



vejledende tegning uden ansvar

Beskrivelse:

HELT NY 1-PLANS DRØMMEVILLA I BRABRAND BAKKER

Velkommen til en fantastisk helt ny 1-plans villa i Brabrand Bakker, opført i luksuriøse materialer og unikke detaljer ude som ind. Her får du de mest gennemførte rammer ude og inde, der giver ro til sjælen og ro i livet. Villaen er placeret højt i forhold til vejen, med et flot og elegant ankomstmiljø med stor indkørsel med beplantning og belysning. Bilen kan parkeres i elegant 50 m² dobbelt-carport med direkte indgang indgang i bryggers.

Til villaen er anlagt flot have med dejlig plan græsplæne i baghaven, flot anlagt sti, stor solorienteret træterrasse foran køkken/alrum og stue. Fantastisk udemiljø!

INDRETNING:

Velkommen indenfor i flot entre med god plads til sko og overtøj. I hverdagen kan indgang via det lækre bryggers benyttes.

Allerede ved ankomst indenfor bliver man overvældet af den fantastiske detaljegråd i huset, bl.a.: Massiv sildebensparket, fodlister i eg, ovenlysvinduer, Invita Køkken og bad i røget eg, smart control el, snedkerlavet døre og karme med skjulte hængsler, Buster +Punch messing håndtag, 60X120 nano beskyttet klinker, luksus spots og lamper, Semplice indbygnings armaturer og brus i messing, Cumaru træterrasse.

Husets hjertelum er det store køkken/alrum med køkken. Et fantastisk gennemlyst rum, med kig til den store træterrasse til den ene side, og det flotte vinduesparti i den tilbagetrukne have med beplantning og belysning, der giver en enormt flot effekt, til den anden side. Her er plads til at samle hele familien og vennerne! I delvis åben forbindelse er den store og lækre stue der er badet i lys fra de store vinduespartier, og et smukt kig til haven.

Villaen rummer en fantastisk forældreafdeling med stort walk-in-closet, stort soveværelse og eget luksus badeværelse med brus. I den anden ende af boligen er ligeså et luksus badeværelse og 3 store og skønne værelser.

danbolig byder velkommen til en villa i særklasse i Brabrand's smukke omgivelser!

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: Bjarke Ankjær

danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 - CVR 36034750
danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000

Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 · CVR 36034750
danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000

Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 · CVR 36034750
danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000

Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

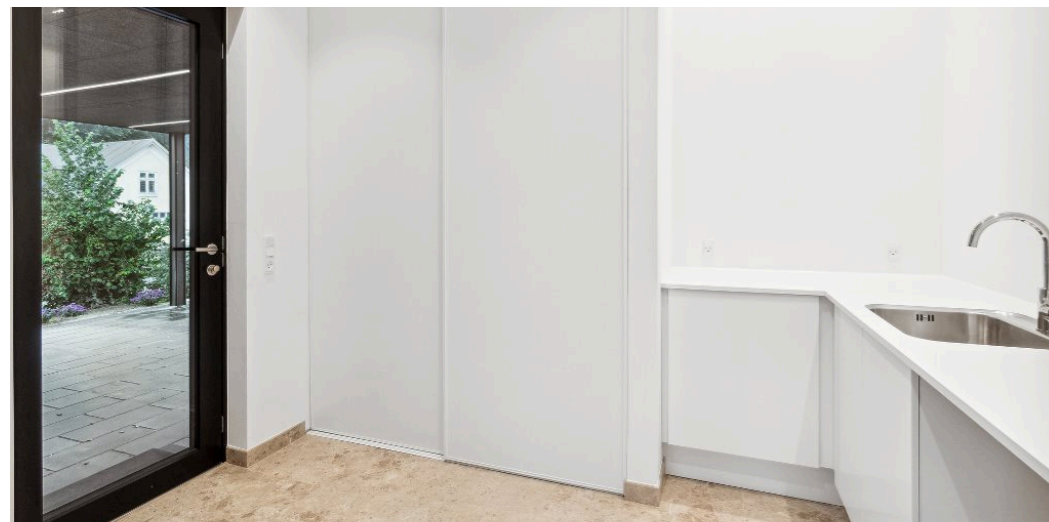
Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 - CVR 36034750
danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000

Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023



Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-Ejermeddelelse
Kommune: Aarhus Kommune
Matr.nr.: 26P Brabrand By, Brabrand
BFE-nr.: 4216817
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme, gulvvarme
Opført/ombygget år: 2023**Vurdering og ejendomsværdiskat**Offentlig vurdering pr.: 2023
Offentlig ejendomsværdi: 3.000.000,00
Heraf grundværdi: 815.700,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.000.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 815.700,00* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

type: Emhætte mærke: Siemens bemærkninger: Indbygget i kogepladen
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 980 m²
Grundareal ifølge: ESR
Hovedbyg.bebyg.areal: 239 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 189 m²
Andre bygninger: 50 m²
-heraf Carport 50 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 28-03-2023**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Grundejerforening:** Nej**Servitutter:**4.5.1945 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.8.1989 Lokalplan nr. 310
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023

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: Der henvises til forsikringspolice for yderligere oplysninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.700,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber bedes være opmærksom på, at der i kontantbehov ikke er taget højde for evt. omkostninger til hjemtagelse og/eller tinglysning af realkreditlån eller anden form for finansiering, fastkursaftale eller udgift til bankgaranti.

Ejendomsværdiskat og grundskyld:

Ejendomsværdiskat er anslået af mægler til kr. 3.000.000 idet boligen ikke er selvstændigt vurderet.

danbolig og sælger tager særligt forbehold for ejendomsskat og ejendomsværdiskat, idet disse kan ændre sig i for op/nedadgående når den endelige vurdering foreligger.

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	27.600,00	Kontantpris/udbetaling	8.998.000,00
Ejendomsskat 2023	20.049,91	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.000,00
Husforsikring anslået	6.900,00	Tinglysningsafgift skøde	55.850,00
Renovation 2023	2.585,00	I alt	9.060.850,00
Røtdebekæmpelse	64,19		
Ejerudgift i alt 1. år:	57.199,10		

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 standardfinansieringUdbetaling: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 55.753 md./ 669.037 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.210 md./ 530.515 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.10.2023. 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: 1/1 - 1/7. **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>

Adresse: Langdalsvej 16, Brabrand Bakker, 8220 Brabrand
Kontantpris: 8.998.000Sagsnr.: 2820000446
Ejerudgift/md.: 4.767

Dato: 20.10.2023

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:**Separering regnvand/spildevand i offentlige fælleskloakerede områder i Aarhus Kommune**

Ejendommen er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan tilsluttet Aarhus Vands kloakanlæg. Aarhus byråd vedtog den 27. november 2013 Spildevandsplan 2013-2016, som indeholder en plan for at adskille regnvand og spildevand i nogle af de fælleskloakerede områder i kommunen. Separatkloakering forventes påbegyndt i området hvor denne ejendom er beliggende i perioden 2027 - 2032. Beslutningen om at området skal separatkloakeres, indebærer at ejeren af ejendommen for egen regning skal separere regn- og spildevand på egen grund samt i evt. fællesprivat ledningsanlæg og tilslutte ejendommen til de offentlige ledninger, når disse er etableret. Ny viden om bl.a. kloaksystemets tilstand vil kunne medføre at tidspunktet for separeringen ændres. For generel information om Aarhus Kommunes spildevandsplan se: www.aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/miljoe-og-kloak/vand-og-kloak/separatkloakering/

Nyt boligskattesystem

I 2022 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk og www.skm.dk/aktuelt/boligskat/boligskatteberegner/



VELKOMMEN TIL DANBOLIG I ÅBYHØJ

Vi er din lokale boligspecialist med stærke kompetencer indenfor alle boligtyper - villaer, rækkehuse, ejerlejligheder, ideelle anparts lejligheder, andelsboliger og nedlagte landbrug. Desuden er vi eksperter indenfor projektudvikling- og salg af nye boligområder, store som små. Vi er et dynamisk team med høje faglige kompetencer der sætter en ære i at give vores kunder den bedste og mest nærværende rådgivning i forbindelse med en bolighandel. Vores mangeårige erfaring i branchen gør, at vi kender markedet og ved at mæglerens indsats og viden kan gøre forskellen mellem et salg og endnu en fremvisning. Vi kan byde vores kunder velkommen i områdets flotteste mæglerforretning i Åbyhøj, hvor vi kan vise din bolig frem med alt det nyeste teknologi indenfor boligpræsentation.

GÅR DU I SALGSOVERVEJELSER?

-så kontakt os for en gratis og uforpligtigende salgssparring, hvor vi kan hjælpe dig med at optimere dit boligsalg og sætte den rigtige pris på din bolig. Du vil i den forbindelse blive tildelt en personlig ejendomsmægler der skræddersyer en handlingsplan til dit boligsalg. Ingen løser opgaven bedre end os - det må du gerne hænge os op på! Vi gør altid vores ypperste for at være den bedste ejendomsmægler.

Vi tilbyder naturligvis solgt eller gratis.

danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A · 8230 Åbyhøj

Tlf. 86 15 68 11 · CVR 36034750

danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

[f https://www.facebook.com/danboligaabyhoej](https://www.facebook.com/danboligaabyhoej)

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA