

## 3-plans svanemærket rækkehus midt i naturskønne Brabrand



Hejredalsstrædet 101  
8220 Brabrand

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS                     | 3.098.000          |
| UDBETALING               | 155.000            |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 17.292             |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 13.940             |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 2.929              |
| BOLIGAREAL               | 126 m <sup>2</sup> |
| GRUNDAREAL               | 70 m <sup>2</sup>  |
| VÆRELSE                  | 5                  |
| ANTAL PLAN               | 3                  |
| OPFØRT/OMBYGGET ÅR       | 2024/              |
| SAGSNUMMER               | 22970000446        |
| EJENDOMSTYPE             | Rækkehus           |
| ENERGIMÆRKE              | A2015              |

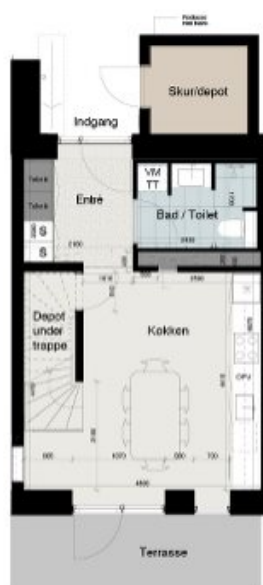
Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024

## BOLIGTYPE B GAVL 1 · 126 M<sup>2</sup> · 5 VÆRELSER

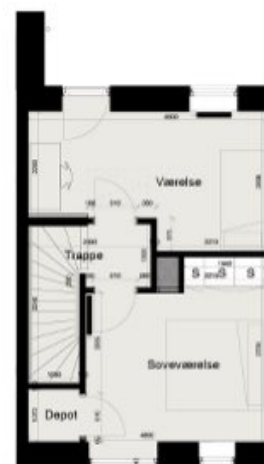
Husnumre: 67, 101, 111



STUEPLAN



1. SAL



2. SAL

- Kele-/fryseskab
- Indbygningsovn / kogeplade
- Vaskemaskine / Tørretumbler
- Opvaskemaskine
- Overskabe
- Skab
- Radiator
- Nædhængt loft
- Skakt / Teknik

1m 5m



FORBEHOLD: Alle oplyste mål og arealer er foreløbige og evt. afrundet. Teknikskabe, trappekerner o.lign. kan få en anden placering eller et større omfang end vist på plantegningen. Der tages forbehold for mindre ændringer i byggeriet samt konsekvenserne af den endelige kontrolopmåling af boligens areal udført af beskikket landinspektør. Tegningsversion af 02.08.2024. Forbehold for taste- og tegningsfejl.

Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024



Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024



# 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: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024



## Beskrivelse:

Trekanten er et nyt, blomstrende kvarter i hjertet af Brabrand, nærmere bestemt på den attraktive adresse Hejredalsstrædet, som i disse år gennemgår en gennemgribende og spændende byudvikling med stort potentiale. **Klar til indflytning pr. 17.03.2025.**

75 rækkehuse bygges i to forskellige størrelser mellem ca. 94-126 kvm. fordelt på 2 eller 3 etager med 4-5 værelser. Alle beboere får desuden egen lille have og balkon, og så anlægges der 75 parkeringspladser nær rækkehusene, hvoraf 8 rækkehuse har privat parkering foran huset.

Trekantens rækkehuse er tegnet af arkitekterne fra Arkitema. Indvendigt har arkitekterne haft fokus på at skabe veldisponerede og svanemærkede familieboler af høj kvalitet. Rækkehusene er i 2 eller 3 etager med de store, fælles leverum i stueagen og soveværelser og værelser ovenpå.

Beboerne skal have bedst muligt lysforhold i boligens rum, og derfor er alle rækkehusene gennemlyste. Fra de store havedøre i stueplan kan man træde direkte ud i det dejlige uderum.

De små klynger med 3 eller 6 rækkehuse ligger forskudt af hinanden, spredt rundt i det grønne landskab. Arkitekterne har ladet husenes højder og facader variere for at skabe et spændende arkitektonisk udtryk og give fornemmelsen af et samlet "landsbysamfund" med forskelligartede huse, som dog alligevel hører sammen i et tæt naboskab.

Trekantens beliggenhed tæt på butikker, skoler, sundhedsfaciliteter og fritidstilbud sikrer, at hverdagspraktikken glider let. Både for de travle børnefamilier og seniorerne der ønsker nærhed til indkøb og gode transportmuligheder.

Trekanten har også en attraktiv placering bl.a. nær det kommende letbanestop, som gør det endnu nemmere at komme hurtigt omkring og videre ind til Aarhus. Faktisk er der kun 5,5 km ind til Aarhus Centrum.

Bliv klogere via: <https://3-kanten.dk/>.

**OBS: ÅBENT HUS-ARRANGEMENTER FOREGÅR I PRØVEBOLIGERNE HEJREDALSSTRÆDET 27-29 MED INDGANG FRA LOTTESVEJ.**

## 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: Michael Nonbo

Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 5ea Brabrand By, Brabrand  
BFE-nr.: 4214951  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat-fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2024

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Ejendomsværdi: 3.528.000,00  
Grundværdi: 1.411.200,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.822.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.128.960,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 70 m <sup>2</sup>  |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 42 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 126 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

11.8.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
3.2.1971 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld  
21.7.1971 Byplanvedtægt 63\_E-B\_465 KORREKT DAGBOGSNR. 8349  
11.1.2018 Deklaration om pligt til medlemsskab af grundejerforening  
Kommune rammeplan: Ja  
Lokalplan: Lokalplan nr. 1140  
DER HENVISES I ØVRIGT TIL PROJEKTSALGSAFTALEN  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforening Trekanten  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### Tilbehør:

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

Integreret køle/fryseskab - Gram  
Induktions kogeplade - Gram  
Indbygningsovn - Gram  
Integreret opvaskemaskine - Gram  
Emhætte - Silverline  
Vaskemaskine - Gram  
Tørremaskine - Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej      insekt: ☐ Ja ☐ Nej      rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer oplysninger,.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

#### 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om anslåede boligskatter i salgsopstillingen, ejerbolig (endnu ikke selvstændig vurderet):**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi anslået, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024.

Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.

Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

##### **Renovationsudgift:**

Den anførte udgift til renovation er anslået ifølge takster for 2024 grundpakke bestående af gebyrer for boligbidrag, restaffald, madaffald og genanvendeligt affald vedr. "offentligt nedgravede beholdere". Køber indtræder umiddelbart i den af sælger nuværende valgte ordning, og fremtidig udgift afhænger af købers eventuelle til-/fravalg.

##### **Pantehæftelser:**

Der kan ikke forventes stempelreduktion for så vidt angår tinglyste pantehæftelser, idet pantet forudsættes relaxeret.

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5**

Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024

| Ejerudgift 1. år:                                 | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                             |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                                 | kr. 14.394,24 | Kontantpris/udbetaling                            |
| Grundskyld                                        | kr. 6.774,00  | Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået |
| Grundejerforening, anslået                        | kr. 10.082,00 | Tinglysningsafgift skøde                          |
| Bygningsforsikring via grundejerforening, anslået | kr. 1.000,00  | I alt                                             |
| Renovation, anslået                               | kr. 2.850,00  |                                                   |
| Rottebekæmpelse, anslået                          | kr. 50,00     |                                                   |
| Ejerudgift i alt 1. år:                           | kr. 35.150,24 |                                                   |

#### 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 udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.292 md./ 207.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.940 md./ 167.284 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: 30.9.2024. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hejredalsstrædet 101, 8220 Brabrand  
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 22970000446  
Ejerudgift/md.: kr. 2.929

Dato: 30.9.2024

#### 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:

Ingen.

#### **ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:**

##### Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsoptilling ikke taget højde for evt. ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i grundejerforeningsregi.

##### Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.

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.

#### **DER HENVISES I ØVRIGT TIL PROJEKTSALGSAFTALEN**

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

#### **ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5**



**RING ALLEREDE NU FOR YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING. TLF. 28906000**

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.  
Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.  
Nonbo & Eland er din ejendomsmægler i Aarhus.



[WWW.NONBO-ELAND.DK](http://WWW.NONBO-ELAND.DK)