



REAL

Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	4.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.445	Grund m2	810
Byggear	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **75005657**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Rugbjergvej 29 - En ideel børnefamilievilla i populært og attraktivt område i Stavtrup, Viby J

På en rolig lukket villavej finder du denne skønne villa, der med sine 154 veludnyttede kvadratmeter og en god planløsning byder på masser af plads til hele familien?. Villaen er opført i 1967 og ligger på en stor grund på 810 m². Hvor man har en dejlig sydvestvendt have, hvor solen kan nydes dagen lang. Haven er flot anlagt og har et skønt terrassemiljø. Man har både en terrasse som er østvendt og en som er sydvestvendt.

Når man træder ind i villaen, bliver man mødt af et stort nyere bryggers som har åben forbindelse til køkkenet, der ligeledes fremstår rigtig pænt med betonklinker og gulvarme.

Fra Køkkenet er der adgang til en fordelingsgang, hvor man først for har boligens store og lyse spisestue/opholdstue der har adgang til den dejlige sydvestvendte terrasse.

Fra fordelingsgangen er der ligeledes adgang til boligens 3 værelser. Det ene værelse har tidligere været delt op i to, så dette vil man nemt kunne gøre igen.

Derudover er der adgang til et større badeværelse med flotte klinker, stor bruseniche og gulvarme. Samt adgang til et fint gæstetoilet.

Til villaen er der en fin garage som er blevet renoveret og hvor der er blevet indsat elport. Dertil er der i forbindelse med garagen lavet et fint opvarmet rum, som er helt ideel til opbevaring m.m..

Denne villa er ideel for dig, der drømmer om en rummelig bolig i et fredeligt og familievenligt område – tæt på skoler, daginstitutioner, indkøb og grønne områder.

Villaen har desuden et godt og funktionsdygtigt solcelleanlæg.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig denne skønne bolig!

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.

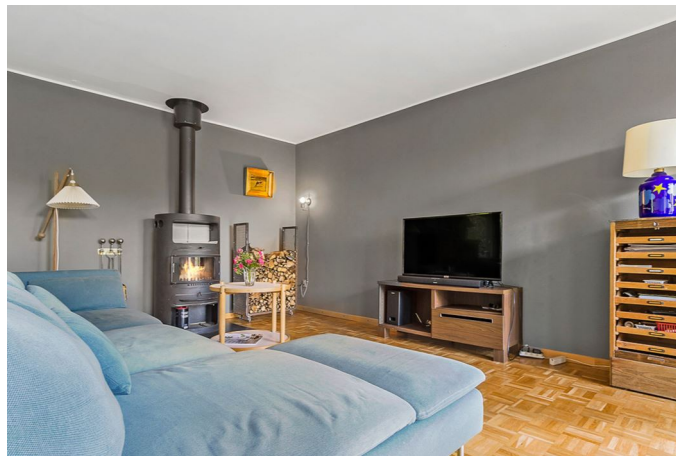
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

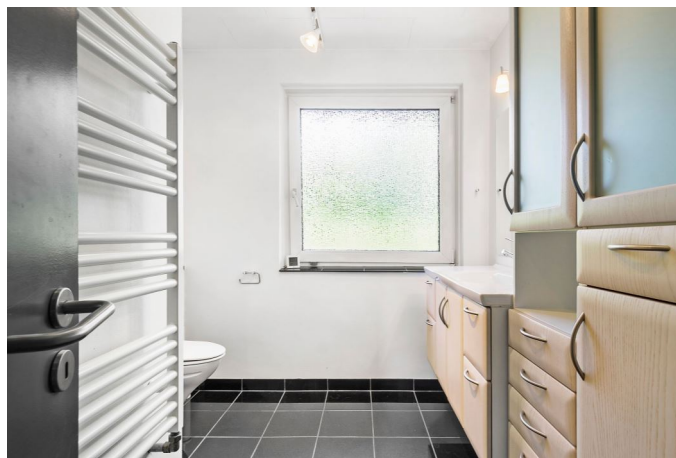
Dato: 04.07.2025



Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025



Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

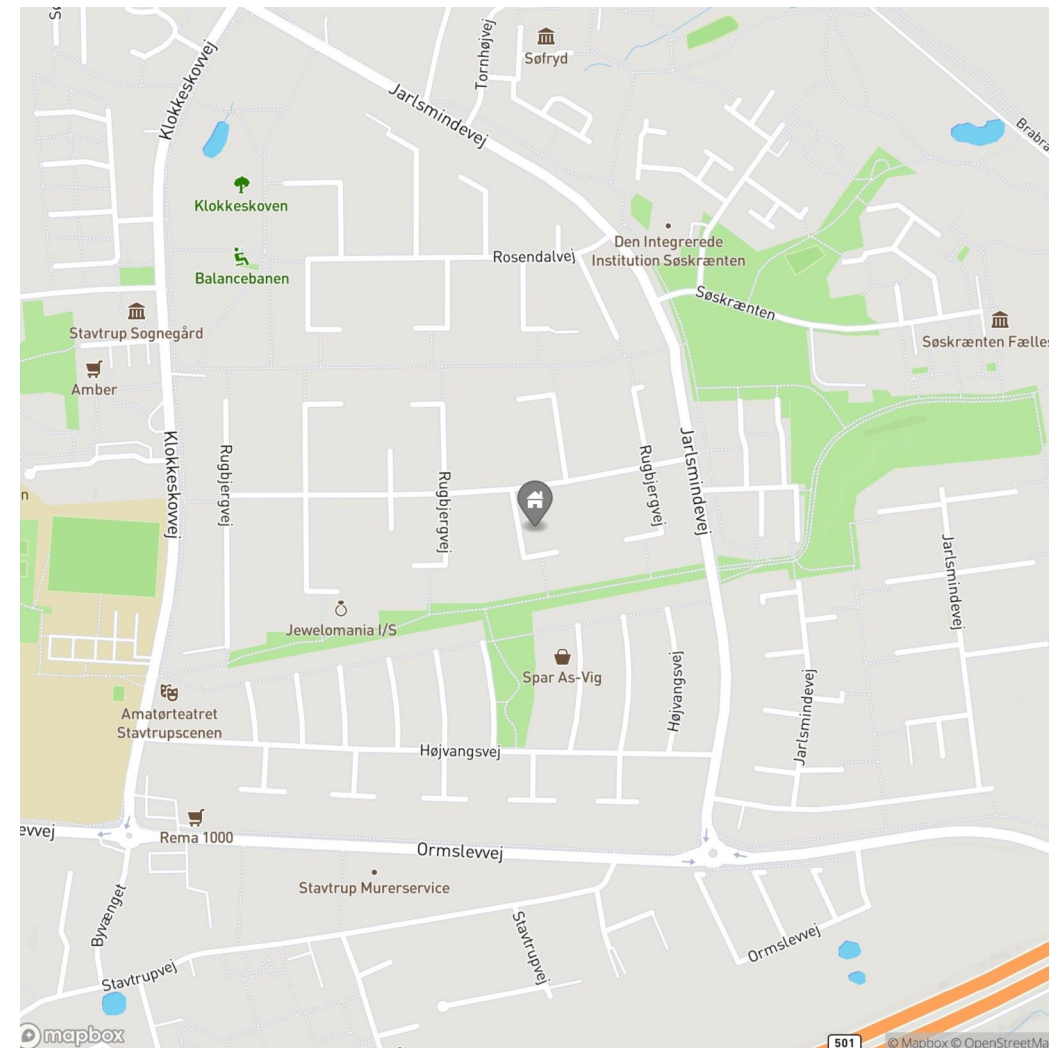
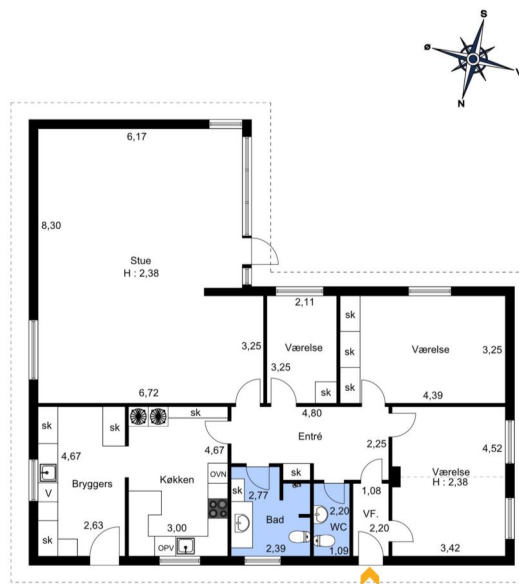
Dato: 04.07.2025



Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025



Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 2 al Stavtrup By, Kolt
BFE-nr.: 4238566
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør: 810 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 154 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Andre bygninger: 24 m²
- heraf Garage 24 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.244.000 kr.
Grundværdi: 3.002.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.395.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.401.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine, mrk. Siemens. Køleskab, mrk. Gram. Fryseskab, mrk. Bosch. Ovn, mrk. Gram. Kogeplade, mrk. Schott Ceran.
Emhætte mrk. Electrolux. Vaskemaskine, mrk. Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.03.1967 lbnr. 1505-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 63_L-C_359
Nr. 2 lyst d. 01.08.1967 lbnr. 5349-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, Prioritet forud
for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 25.05.1968 lbnr. 4121-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn:
63_M-C_139

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008

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.

Planer:

Plan - Boligområde mellem Jarlsmindevej og Klokkeskovvej i Stavtrup
Plan - Højhuspolitik. Suppleret 2018
Plan - Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Plan - Landskab. Bilag til KP13 og 17
Plan - Kommuneplan 2017
Plan - Planstrategi 2023
Kloakopland - E011A

Grundejerforening: Ja

Navn: Stavtrup Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.815 Forbrug: 12.472,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.316	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	14.410	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.864
Husforsikring	kr.	5.145	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	4.433.114
Skorstensfejning	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Ejerudgift i alt 1 år		41.341			

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 24.109 md./ 289.310 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.484 md./ 233.808 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: 03.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Rugbjergvej 29, Stavtrup, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005657
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 04.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.771.842	1.771.842	1.780.574	DKK	2,24	88.007	21,00	2,90			Nej	

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.