VIBE-HUSE

NYE RÆKKEHUSE I HINNERUP NORD

GÆRDESMUTTEVEJ 2-28
HINNERUP NORD

14 moderne boliger skabt til hverdagen – **tæt på natur, byliv** og alt det, der betyder noget.



NATUR TÆT PÅ
Rolige omgivelser og udsigt

LAVT FORBRUG
Energivenligt byggeri

GOD HVERDAG
Gennemtænkte planløsninger

OPLEV BOLIGERNE INDENI

Byggeriet har svanemærke certifikat

SAMSØVEJ 29 • 8382 HINNERUP • TLF. 86 98 60 11 • VIBE-HUSE.DK

VIBE-HUSE

GÆRDESMUTTEVEJ

Hinnerup Nord



OVERSIGT OVER BOLIGERNE



EN DEL AF FÆLLESSKABET

Når du køber en af de skønne boliger på Gærdesmuttevej, bliver du en del af Hinnerup Nords nye bydel, som blandt andet byder på et område med:

Fællesområder

Med legeplads, bålhytte, udendørs træningsredskaber, sti-systemer, regnvandsbassin m.m

Fælleshuse

Tre fælleshuse understøtter et levende fællesskab med plads til både sociale arrangementer, fælles aktiviteter og rolige øjeblikke. Her kan relationer styrkes, interesser udfoldes og gode minder skabes.

VIBE-HUSE



Et hjem med omtanke

Svanemærkede boliger på Gærdesmuttevej

Svanemærket stiller blandt andet krav til byggeriets materialer, indeklima og energiforbrug.

SVANEMÆRKET

Indeklima
Krav til blandt andet dagslys, fugtsikring og kemi i byggematerialer.

Materialer
Skrappe krav til miljø- og sundhedsskadelige stoffer.

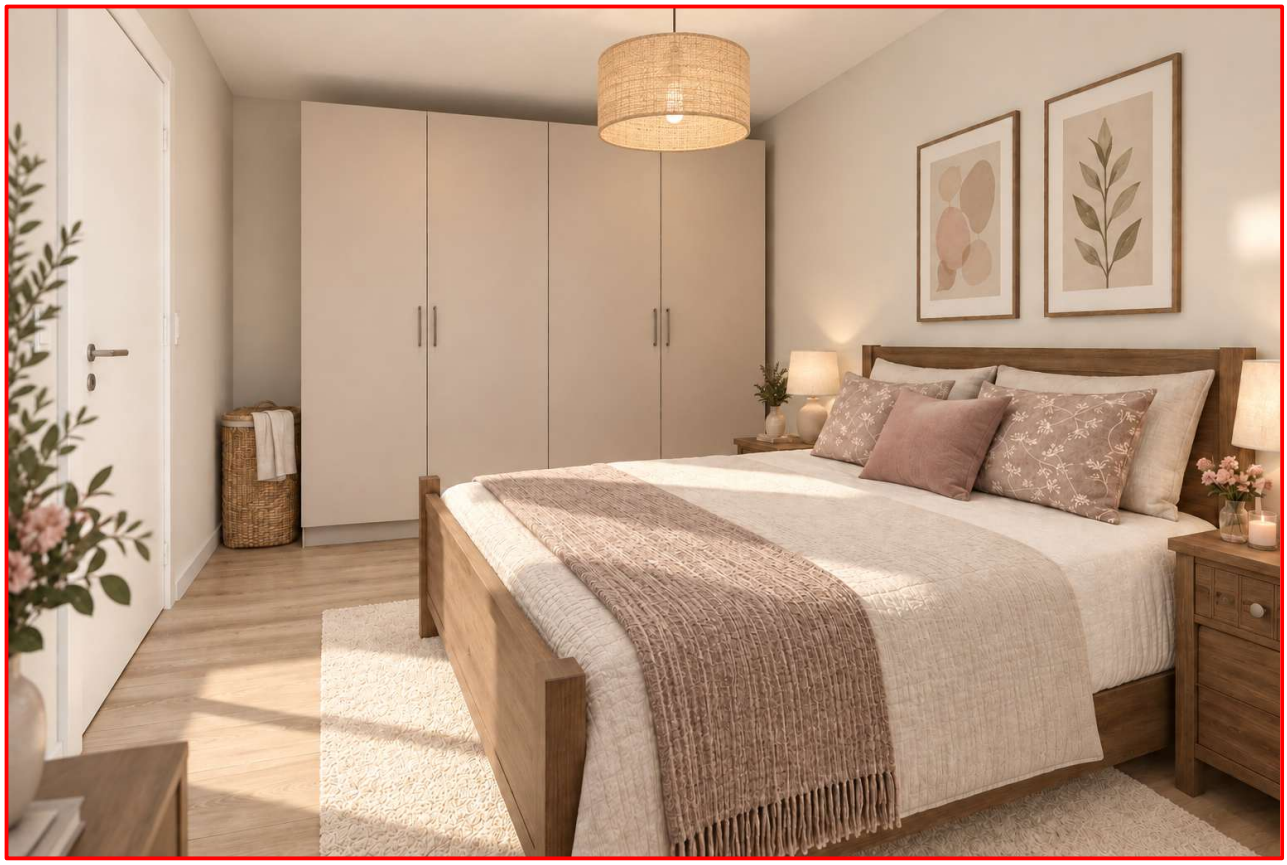
Energi
Krav til bygningens energiforbrug.

Læs mere: svanemaerket.dk/erhverv/virksomheder/byggeri

SAMSØVEJ 29 • 8382 HINNERUP • TLF. 86 98 60 11 • VIBE-HUSE.DK

VIBE-HUSE

Type – 103 m²



En bolig hvor komfort, grøn linje, miljøet og trivsel er i højsæde, derfor er der i boligen:

- Vinduer fra Rationel i træ/alu, med super lavenergiruder!
- Isolering med papiruld på loftet, giver et godt indeklima og med til at beskytte naturen!
- Genveksanlæg, som forbedrer indeklimaet i boligen!

Dette gælder i øvrigt begge typer….

VIBE-HUSE

Type – 130 m²



Et hjem med fokus på en behagelig hverdag og løsninger, der tager hensyn til naturen. Det afspejler sig i boligens:

- Termostatstyret gulvvarme i alle rum.
- Solceller på taget.
- Ovenlysvindue med el-styring.

Dette gælder i øvrigt begge typer….

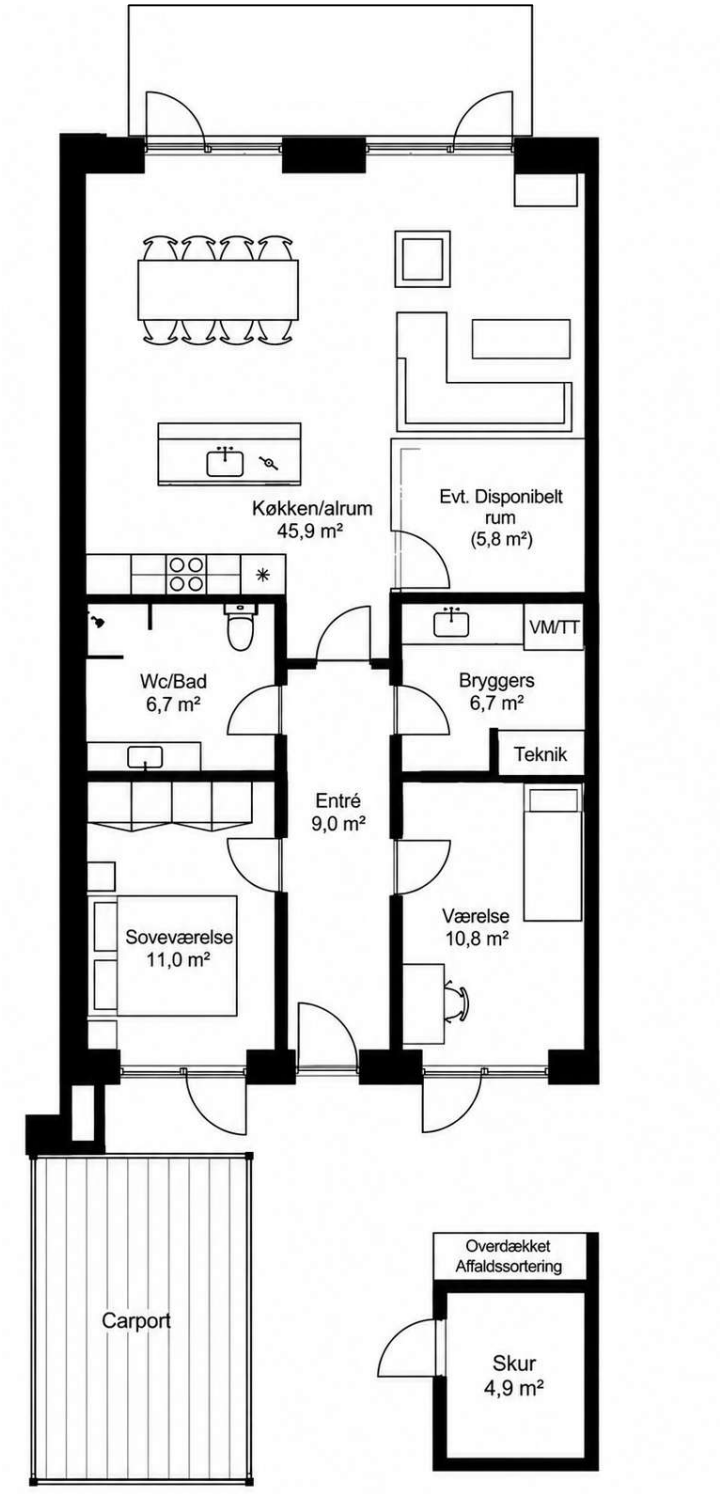
VIBE-HUSE

Type - 103 m²

INDRETNINGSFORSLAG



PLANTEGNING



Ved denne boligtype kan desponibelt rum i stuen tilvælges, mod meromkostning.
Indretningen er vejledende.

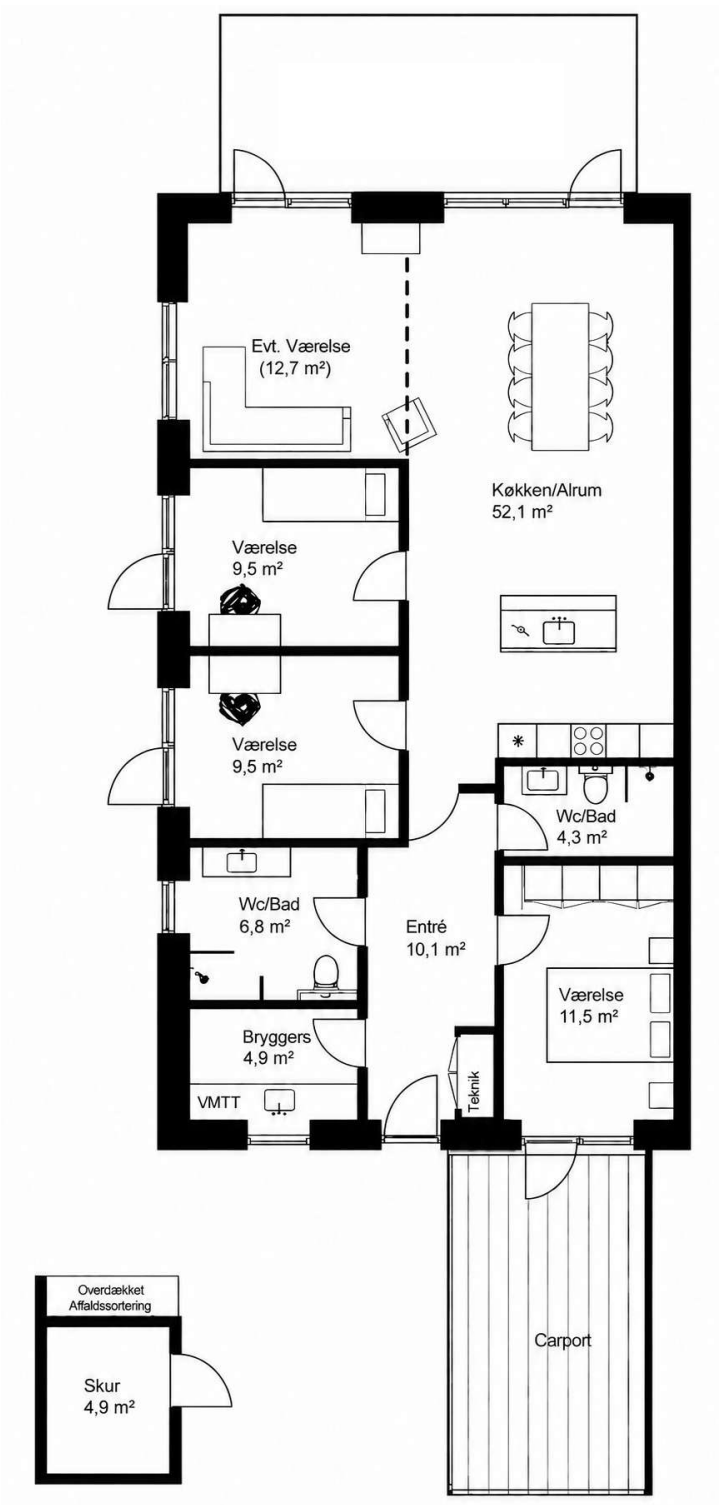
VIBE-HUSE

Type - 130 m²

INDRETNINGSFORSLAG



PLANTEGNING



Ved denne boligtype kan det ene værelse i stuen tilvælges, mod meromkostning.
Indretningen er vejledende.

VIBE-HUSE

Budget og økonomi

Købspris pr. bolig

TYPE - 103 kvm.			
Salgspris	**kr.**		**2.995.000**
Udbetaling	kr.		149.750
Kreditforening	kr.		2.396.000
Boliglån	kr.		449.250
Finansierings eksempel - 1. års mdr. ydelser:		**Brutto**	**Netto**
Flexkort - afdragsfrit i 10 år inkl. boliglån på 10 % rente	kr.	10.736	8.872
Obligationslån 4 % inkl. boliglån på 10 % rente	kr.	16.162	13.791
Ejerudgifter pr. mdr. er ikke indeholdt brutto/netto udgiften - anslået			2.190
TYPE - 130 kvm.			
Salgspris	**kr.**		**3.795.000**
Udbetaling	kr.		189.750
Kreditforening	kr.		3.036.000
Boliglån	kr.		569.250
Finansierings eksempel - 1. års mdr. ydelser:		**Brutto**	**Netto**
Flexkort - afdragsfrit i 10 år inkl. boliglån på 10 % rente	kr.	13.602	11.241
Obligationslån 4 % inkl. boliglån på 10 % rente	kr.	20.479	17.475
Ejerudgifter pr. mdr. er ikke indeholdt brutto/netto udgiften - anslået			2.557

Ejerudgifter - anslået:			
		103 kvm	**130 kvm**
Ejendomsværdiskat og grundskyld (estimeret)	kr.	17.500	21.500
Rottebekæmpelse, renovation inkl. efterdrift af Feltengård 2026	kr.	4.100	4.100
Forsikring	kr.	1.680	2.080
Grundejerforening	kr.	3.000	3.000
I alt udgifter pr. år ansl.	kr.	26.280	30.680
I alt udgifter pr. mdr. ansl.	kr.	2.190	2.557

Boliglånet er beregnet med en årlig rente på 10 %, men den årlige rentesats på boliglånet varieret i forhold til Deres økonomiske forhold. Renten er variabel og kan derfor ændres af banken. Satserne er pr. 1. oktober 2026.

Boliglån kræver kredit-godkendelse og et betydeligt forretningsomfang med banken. Vi gør opmærksom på, at ikke alle kunder kan opnå den i eksemplet anvendte rente.

Budgettet er baseret på foreløbige oplyste tal, som har været tilgængelige ved udarbejdelsen og er derfor uden ansvar for Vibe-Huse A/S.

VIBE-HUSE

Gærdesmuttevej - Hinnerup Nord









VIBE-HUSE



Materialebeskrivelse

Facade- og gavlmure:
Opmuret i grå, blødstrøgne, massive teglsten, RT 478 Lecco, fra Randers Tegl.

Bag-, skillevægge og lejlighedsskel:
H+H Multiblokke. Eventuelt værelse udføres med gipsvægge.

Tag:
Spær udføres som fabriksfremstillede gitterdragere. Taget udføres med sort tagpap fra Phønix Tag.

Solceller:
Der monteres solcelleanlæg fra SolaX Power, X1-MINI G4.

Inddækninger, tagrender og nedløb:
Zinkinddækning.
Arkitekttagrende 333 i zink samt nedløb i zink.

Isolering:
Udføres iht. energirammeberegningen. I vægge anvendes murbatts, og på loftet benyttes papiruldsgranulat. I gulve anvendes polystyren.

Vinduer og yderdøre:
Træ/alu-vinduer med lavenergiglas fra Rationel, type AURA PLUS, i farven antracit udvendigt og hvid indvendigt.
Vinduesbundstykker udføres i granit.
Ovenlysvindue fra VELUX etableres med elstyring.

Gulve:
Beton belagt med klinker i entré, bad og bryggers, 30 × 60 cm. Laminatplankegulve, HARO TRITTY 200 Aqua Gv Portland Puro, i øvrige rum.

Fliser:
Der monteres Rako Betonico mørk beige fliser på væggene indvendigt i brusenichen. Sokkelklinker i bad og bryggers samt klinker på gulve iht. "Gulve" (se ovenfor).

Varme:
Fjernvarme med gulvvarme i alle rum med individuelstyring.

Lofter:
Træbeton i Extrem Fin K5, hvid.

Genvindingsanlæg:
Genvindingsanlæg i boligen for et forbedret indeklima.

Indvendige døre:
Glatte, hvide døre med stålgreb.

Inventar:
Skabe fra HTH, model Core Sahara Sand, med matsorte greb i køkken, bryggers og soveværelse. Bordplader i højtrykslaminat – farve 652, sandsten, med underlimet, sort vask i køkken og bryggers. Under overskabene etableres LED-spots. Derudover monteres spots i loftet i køkkenet.

Bad:
HTH model Core Sahara Sand – helstøbt bordplade i hvid med istøbt vask. Spejl over vask samt spotbelysning. 2 stk. håndklædekroge og 1 stk. toiletrulleholder.

Malerarbejde:
Filt på vægge, behandlet med fulddækkende hvid maling. Indfatninger og fodlister hvidmales.

Installationer:
Installation via PDS-kabling til TV/internet i alle rum. Udvendig belysning ved hoveddøre samt langs facaden og på havesiden. 1 stk. udvendig stikkontakt samt el i skur. Udvendig vandhane på indgangssiden. Der er forberedt til installation af ladestander til elbil.

Hårde hvidevarer:
Siemens indbygningsovn, sort, HB272ABB3
Siemens induktionskogeplade EH63KBEB5E
Siemens emhætte, sølvmetallic, LB56NAC50
Siemens indbygningskøle-/fryseskab KI87VNSE0
Siemens opvaskemaskine SN61HX01TE.
Der er forberedt til installation af vaskemaskine og tørretumbler.





Ret til ændringer forbeholdes.

VIBE-HUSE



Materialebeskrivelse

Udvendig:
Grunden afleveres med udlagt muld, tilsået med græs og beplantet med hæk mod nabo og skel. Der udføres belægning med grå fliser, 20 × 40 cm, i vognly/udhus, på adgangsstien til indgangsdøren samt på terrassen, der er ca. 15 m². Der kan forekomme skråningsanlæg eller støttemur på grunden. Fællesarealer afleveres færdigbeplantede og tilsået med græs.

Vognly/udhus:
Carport UNA Wall fra Lyngsøe samt uisoleret udhus.

Finansiering:
Budgettet er udarbejdet med en finansiering med 80 % kreditforeningslån, 5 % kontant udbetaling og resten finansieres via et boliglån i banken.
I budgettet er der opstillet forskellig lånetyper Flexkort afdragsfrit flexlån, 4 % obligationslån med fast afdrag, i alle ydelser er indregnet rente og afdrag på boliglånet samt ejerudgifter.

Bebyggelsen:
Boligerne består af sammenbyggede huse med flotte glaspartier, som giver bebyggelsen luft og særpræg. Der er to forskellige typer boliger. Med deres fantastiske rummelighed og hyggelige atmosfære samt et godt valg af udelukkende kvalitetsmaterialer, der kræver et absolut minimum af vedligeholdelse, sammenholdt med et utroligt veludført og flot håndværk, er de blandt Vibe-Huse's mange succesrige hustyper i de seneste 50 år.
Bebyggelsen afleveres fuldt færdiggjort med belægning, terrasser, græsplæner og beplantning.

Procedure for køb:
Når De beslutter Dem for at købe en bolig på Gærdesmuttevej i Hinnerup Nord, udfærdiger Vibe-Huse A/S en købsaftale, hvoraf købet fremgår. Ved indgåelse af købsaftale indbetales kr. 75.000 af udbetalingen. Restbeløbet indbetales ved skødets underskrift, dog senest 7 dage inden overtagelsesdagen.

Køb nu og få indflydelse:
Køber De i god tid kan De få indflydelse på valg af hårde hvidevarer, inventar, klinker mv.

Området:
Ved Gærdesmuttevej vokser et nyt boligområde frem som en del af Hinnerup Nord. Her er der mulighed for at flytte ind i et kvarter fra begyndelsen, lære naboerne at kende og være med, når området får liv.

Boligerne fordeler sig omkring grønne arealer og interne veje. Der bliver tre fælleshuse, hvoraf det ene er tiltænkt som et aktivitetshus. Fælleshusene skal danne ramme om møder og fælles aktiviteter for områdets beboere og give plads til fællesskab tæt på hjemmet. Ved bålhytten kan naboerne samles til hyggelige stunder omkring bålet og lære hinanden at kende.

Legepladsen bliver et naturligt samlingspunkt for områdets børnefamilier. Her får børnene mulighed for at lege, bevæge sig og finde nye legekammerater, mens forældre og naboer kan mødes på tværs af kvarteret. De udendørs træningsredskaber giver samtidig mulighed for motion og bevægelse i den friske luft.

De grønne områder omkring regnvandsbassinet bliver en del af kvarterets landskab og giver plads til udeliv og rolige stunder tæt på boligerne. Grønne korridorer gennem området binder de åbne arealer sammen og skaber en grøn sammenhæng mellem boligerne og fællesområderne. Det giver kvarteret luft og gør de grønne omgivelser til en del af hverdagen.

Selvom kvarteret er nyt, ligger det i Hinnerup, hvor hverdagens tilbud allerede findes. Her er skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, indkøb samt Hinnerup Bibliotek og Kulturhus. Der er kun 500 meter til nærmeste busstoppested og ca. 3 km til Hinnerup Station, hvorfra der er togforbindelser videre mod blandt andet Aarhus, Randers og Aalborg.

Hinnerup Nord er tænkt som en grøn bydel med plads til både leg, naboskab og udeliv. Ved Gærdesmuttevej får du dermed både udsigten til et nyt fællesskab og glæden ved en etableret by lige i nærheden.

ET NYT KVARTER MED GRØNNE OMGIVELSER, LEG OG PLADS TIL FÆLLESSKAB

Gærdesmuttevej 2-28, Hinnerup Nord



Ret til ændringer forbeholdes.

VIBE-HUSE

HINNERUP NORD



Visualisering af Hinnerup Nord

Vil du høre mere?

Kontakt os for mere information om boligerne på Gærdesmuttevej.

Vibe-Huse A/S

Samsøvej 29
8382 Hinnerup

86 98 60 11
info@vibe-huse.dk
www.vibe-huse.dk