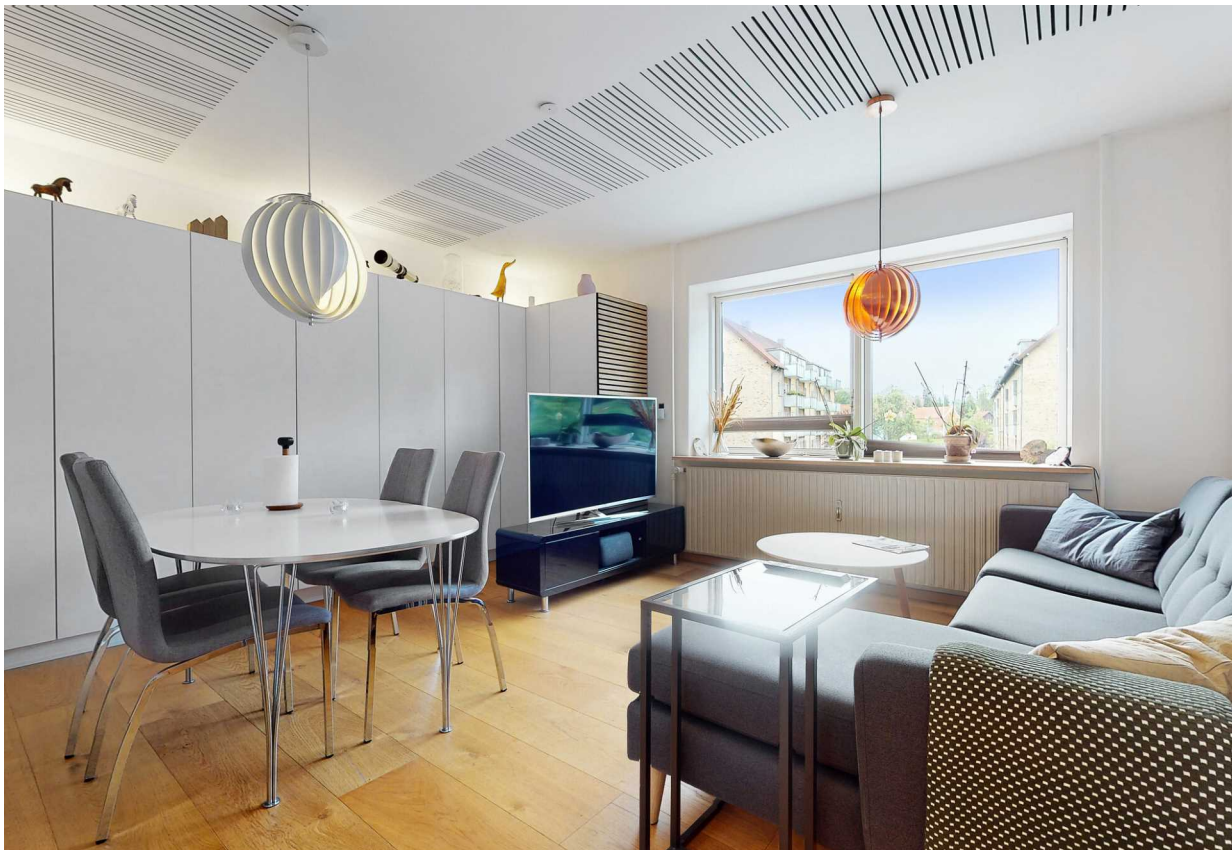


Salgsopstilling

Adresse: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i rolige og nære omgivelser i det attraktive Højbjerg syd for Aarhus, finder I denne 2 værelseslejlighed, der med sine fornemme kvadratmeter og smarte planløsning sikre jer gode rammer for jeres nye hverdag.

I bydes indenfor i den lyse entré, hvor I med god plads kan hænge overtøjet i de smart indbyggede skabe og lande blødt, inden I bevæger jer ind i det lækre køkken. Med sin glatte, mørke fronter komplementeret af træbordplade skaber køkkenet et moderne og tidløst design. Hertil har I fornemt skabs- og bordplads, hvor hverdagens livretter kan kreeres.

Turen rundt forsætter ind i stuen, der naturligt skaber lejlighedens samlingspunkt. Her er der både mulighed for at indrette sig med spise- og sofaarrangement, hvor middagsselskaber kan holdes, mens der slappes af på langs i sofaen.

Lejlighedens værelse fremstår ligeledes som resten af den, lys og rumlig, hvor I flot kan indrette jer med dobbeltseng, garderobe samt genskabe kontorpladsen. Til sidst er badeværelset, der med sine lækre materialer og smarte indretning skaber rumlighed.

Ydermere, medfølger et kælder- og vaskerum samt mulighed for parkering ude foran ejendommen. Når sommeren banker på, kan de skønne solskinstimer nydes i det hyggelige gårdmiljø med både grønt græs og flisebelagte oaser med siddepladser.

I bosætter jer I de hyggelige og rolige rammer ved Højbjerg med alle hverdagens fornødenheder inden for en overskuelig rækkevidde fra hoveddøren. Blot 200 meter fra hjemmet får I den udsøgte fornøjelse af Marselisborg Skovene, som foruden de rekreative og grønne arealer dækker over både stranden, slottet og dyrehaven. Centrum af Aarhus kan samtidig nås indenfor 10 minutter på cykel, og I har flere busforbindelser fra lejligheden.

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024



Stue



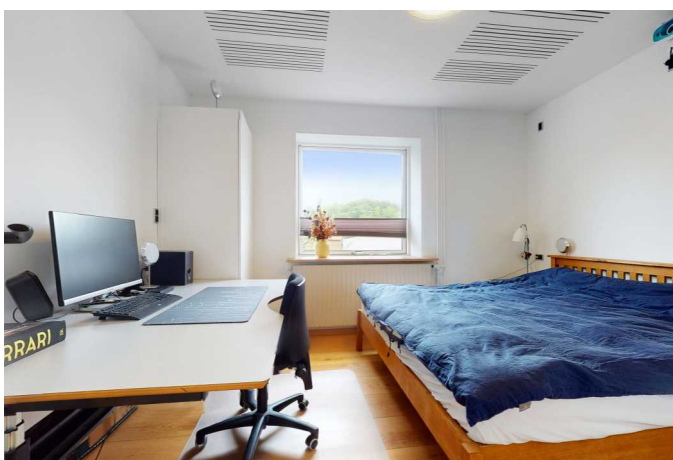
Spisestue



Køkken



Badeværelse



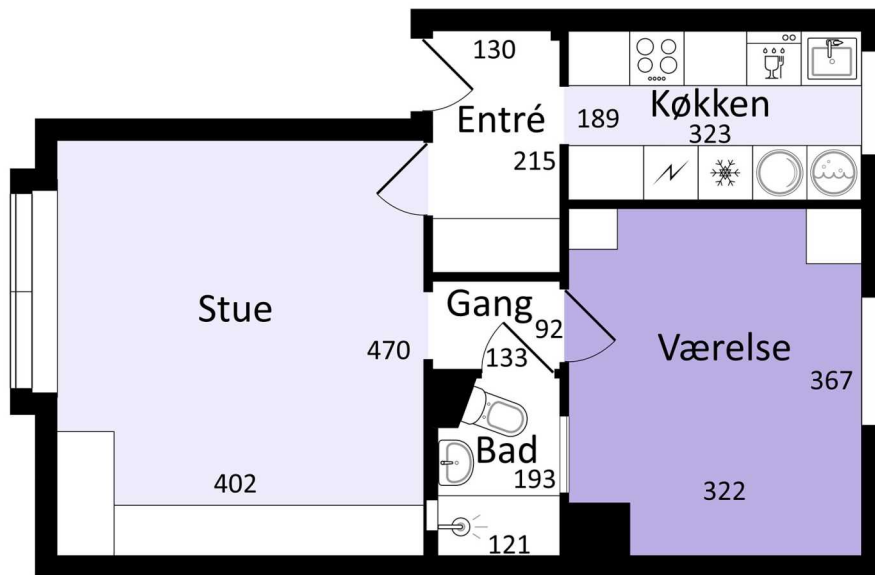
Soveværelse



Facade

Adresse: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 7 de Holme By, Skåde m.fl.
BFE-nr.: 352941
Ejerl.nr.: 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.616.000 kr.
Grundværdi: 908.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.292.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 726.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: Gorenje
Ovn: Bosch
Indbygningsmikrobølgeovn: Siemens
Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: Gorenje
Tørretumbler: Gorenje
Køle/fryseskab: Gorenje
Emhætte: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 54 m²
Heraf tinglyst boligareal: 54 m²
BBR-boligareal: 60 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 58/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 24.06.1933 lbnr. 1326-63 Tillægstekst Dok om fortov Filnavn: 63_F-C_9
Nr. 2 lyst d. 26.01.1938 lbnr. 957506-63 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse, Vedr 7DD Filnavn: 63_I-C_77
Nr. 3 lyst d. 20.03.1939 lbnr. 6780-63 Tillægstekst Dok om udsigtsforhold Filnavn: 63_J-C_163
Nr. 4 lyst d. 19.08.1953 lbnr. 7758-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63_I-C_397
Nr. 5 lyst d. 23.06.1977 lbnr. 15083-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Forprioritet Filnavn: 63_K-C_656
Nr. 6 lyst d. 25.08.2003 lbnr. 102690-63 Tillægstekst Tillæg til normalvedtægter Filnavn: 63_H-C_670
Nr. 7 lyst d. 15.12.2015 lbnr. 1006954146 Tillæg til normalvedtægter Filnavn: 407701c2-b470-4c62-993d-cdf580af55bf
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Landskab. Bilag til KP13 og 17
Højhuspolitik. Suppleret 2018
Kommuneplan 2017
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17

Lokalplan:

Boligbebyggelse og industriområde omkring Oddervej mellem Miltonsvej og Hørhavevej

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 5 jf. FBB, hvorfor der kan være særlige regler og bestemmelser for bygningens udseende, træer mm..

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkering (først til mølle princip)
Fællesvaskeri

Adresse: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.451 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 467 pr. måned til varme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Grundfond
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.593
4.358
12.324
1.392
34Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
I altkr. 1.750.000
kr. 12.350
kr. 1.500
kr. 1.763.850

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.

Ejerudgift i alt 1 år

24.702

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.061 md./ 120.735 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.109 md./ 97.304 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: 30.04.2024
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: 1/8 - 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: Rosenvangs Allé 249, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: AR-0014-3414
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 30.04.2024

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
--	--

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