

Salgsopstilling

Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Er du kreativ eller håndværker og har du en pladskrævende hobby eller er du studerende der ønsker at være tæt på centrum? Så er Malling Kirkevej 4B lejligheden du altid har været på udkig efter, men som du aldrig troede, du skulle finde!

Denne charmerende 2-værelses, der blev istandsat i 2005, består af 50 velfordelte kvadratmeter fordelt på stue og køkken i ét samt soveværelse og et badeværelse. I stuen og soveværelset er der gamle, charmerende fritliggende loftsbjælker og i hele lejligheden er der loft til kip. Foruden dette er de to store gavlvinduer i hhv. stue og soveværelse samt de lyse plankegulve, med til at skabe en helt særlig stemning i lejligheden med sit skønne naturlige lys skinnende ind - Hertil giver de hvide pudsede murstensvægge kant til lejlighedens indretning. På badeværelset er der lys linoleum, hvilket gør det vedligeholdelsesfrit og lækkert at træde ind på. Som en ekstra luksus til hverdagen er der indbygget gulvvarme (fjernvarme) i hele lejligheden.

Foruden den indflytningsklare, lækre lejlighed får du ligeledes glæde af det fedeste værksted fordelt på 15 kvadratmeter, der kun er dit. Når sommeren banker på, kan du hertil tilgå egen terrasse, hvor skønne solskinstimer kan nydes. Lejligheden er en del af en mindre ejerforening bestående af i alt tre lejligheder. Ejerforeningen er fælles om vaskefaciliteter, den store gårdhave, haveskur samt et 25 kvadratmeter fantastisk orangeri fra 2023. Til ejerforeningen hører to private parkeringspladser.

Fra lejligheden har du 500 meter til letbanen med 30 min til Århus Hovedbanegård, 500 meter til indkøb, 50 meter til bus 100 mod Århus, samt 5 min. til Ajstrup strand og til sidst 1 min. til skole, børnehave og -pasningsmuligheder.

Vigtig information:

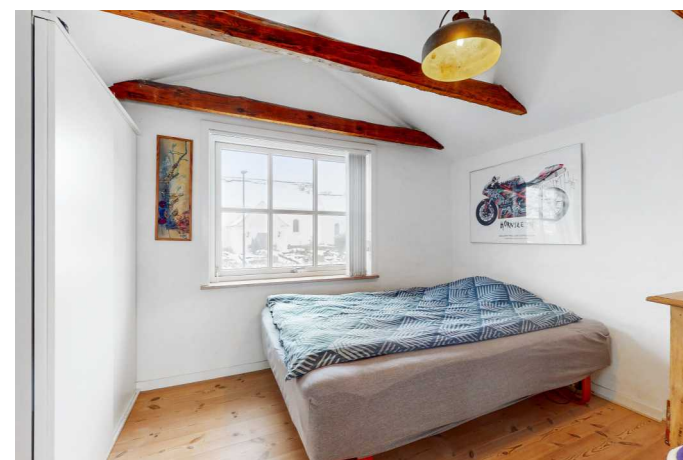
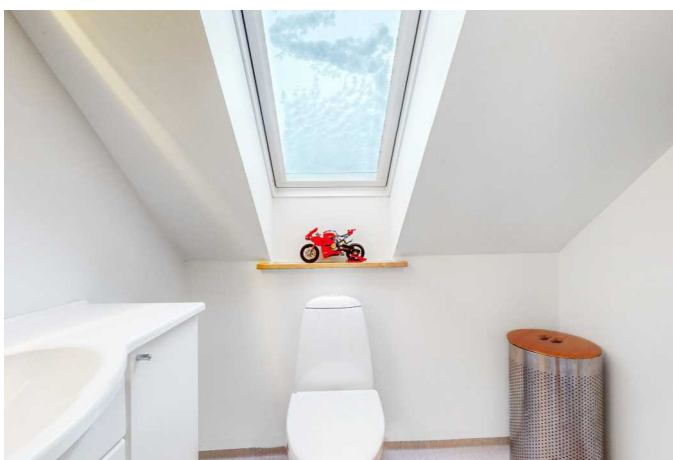
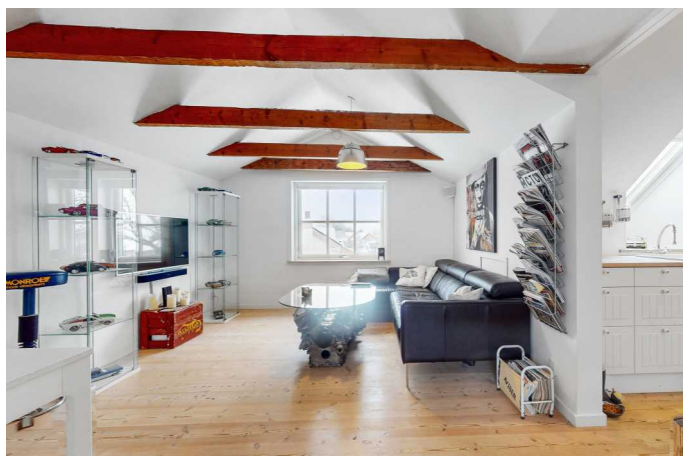
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kim Hougaard

Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

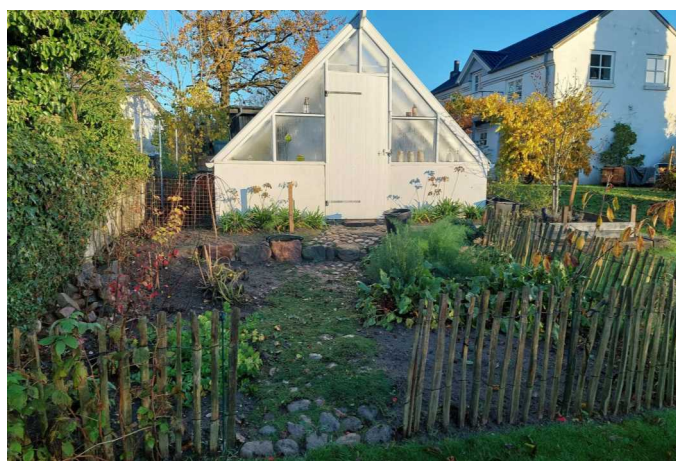
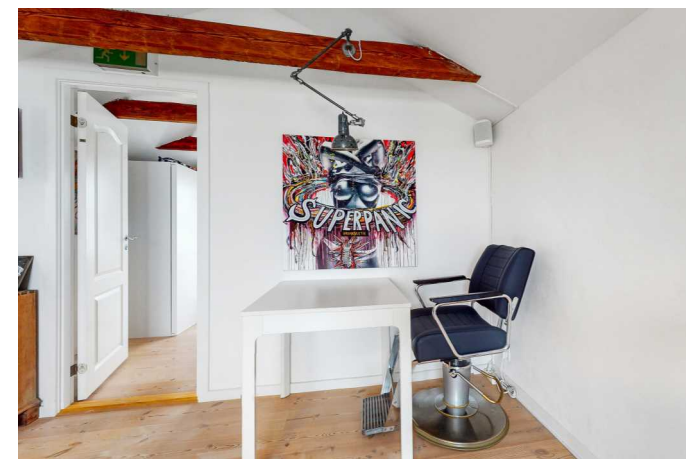
Dato: 19.04.2024



Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000

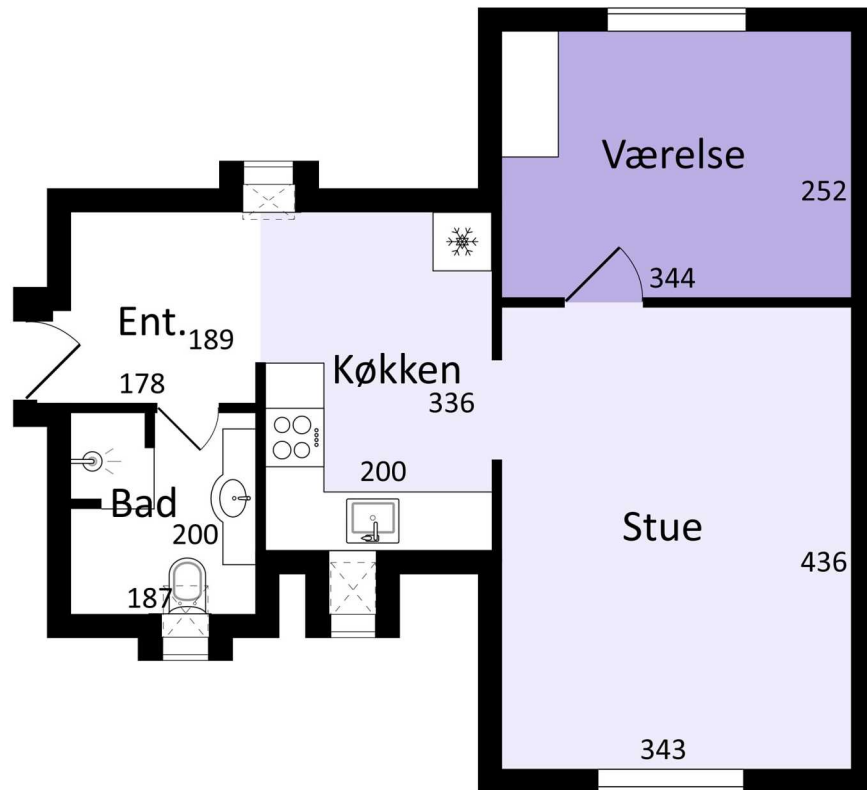
Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024



Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	3 p Malling By, Malling
BFE-nr.:	361168
Ejerl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	966.000 kr.
Grundværdi:	29.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	772.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	23.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	48 m ²
Heraf andre arealer:	15 m ²
BBR-boligareal:	50 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	240/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Sammenskrævet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner.
Kommuneplan 2017
Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Højhuspolitik. Suppleret 2018
Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017
Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.01.1967 lbnr. 986114-63 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 63_R-D_521
Nr. 2 lyst d. 27.10.2004 lbnr. 119076-63 Tillægstekst Meddelelse i henhold til Byggeloves § 27. Filnavn: 63_R-D_521

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Parkeringsplads - Fælles (Først til mølle)
Fællesvaskeri

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 17,67 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke C.

Adresse: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
139	Kontantpris/udbetaling	1.495.000
3.941	Tinglysningsafgift af skødet	10.850
24.000	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
80	I alt	1.507.350

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

28.160

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.576 md./ 102.908 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.910 md./ 82.920 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: 19.04.2024

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: Malling Kirkevej 4B, 8340 Malling
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: MP-0016-8597
Ejerudgift/md.: 2.347

Dato: 19.04.2024

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:
Fælleslån: Sælger oplyser, at lejligheden ikke har et fælleslån.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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

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.