

Salgsopstilling

Adresse: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Lejligheden har den bedste beliggenhed længst væk fra vejen i et mindre boligkompleks med 6 ejerlejligheder og parkeringsplads. Tæt på indkøb, bus og tog.

Lejligheden er udlejet til en rolig lejer og giver en god lejeindtægt på 6.968 kr./måned, hvilket er en særdeles attraktiv investering med en bruttoforrentning på 6,6 %. Lejer står selv for udgifter til el, vand og varme. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

Lejligheden består af:
Cykelskur med god plads til opbevaring af fx cykler, havemøbler, legesager etc.

Ad den udvendig trappe kommer du til 1. sal og en lys og rummelig fordeler-entré med adgang til bryggers med vaskemaskine og tørretumbler, badeværelse med bruseniche og vaskearrangement samt soveværelse med god plads til dobbeltseng og skabsvæg.

Fra Entréen går du ind i den store lyse stue hvor den ene ende af stuen udgøres af et stort sydvendt vinduesparti med udsigt over fælleshaven og et kig til havet i Århusbugten.

Stuen er i åben forbindelse til det praktiske køkken med skabsplads og alt i hårde hvidevarer, opvaskemaskine, køl/fryseskab, emhætte, komfur med ovn og glaskeramiske kogeplader.

Med adgang fra køkkenet ligger børneværelset der ikke er stort, men lyst med sydvendt vindue mod fælleshaven og indretningsvenligt til enkelt seng, klædeskab, lektiebord, stol og legesager.

Der er fri adgang til fælleshaven med græsplæne, legearealer og blomsterbuske. Her er god plads til at lege med børnene, solbade eller nyde en kold forfriskning i sommervarmen.

En særdeles velindrettet 3 værelses lejlighed uden spildplads.

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.

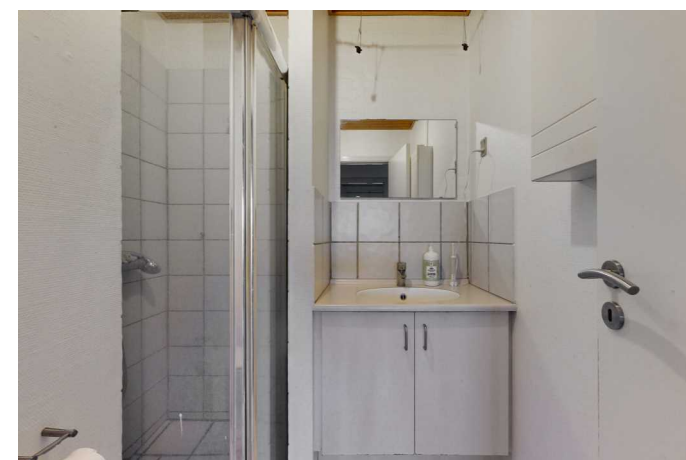
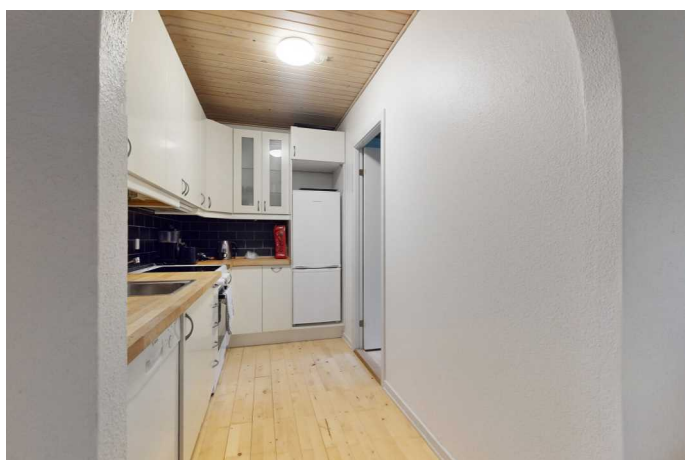
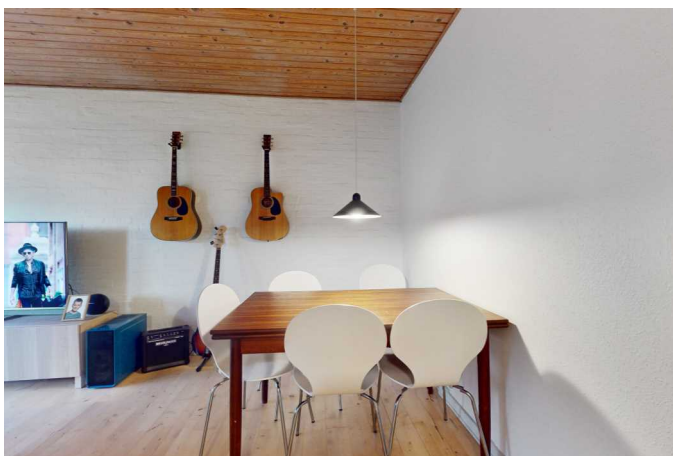
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000

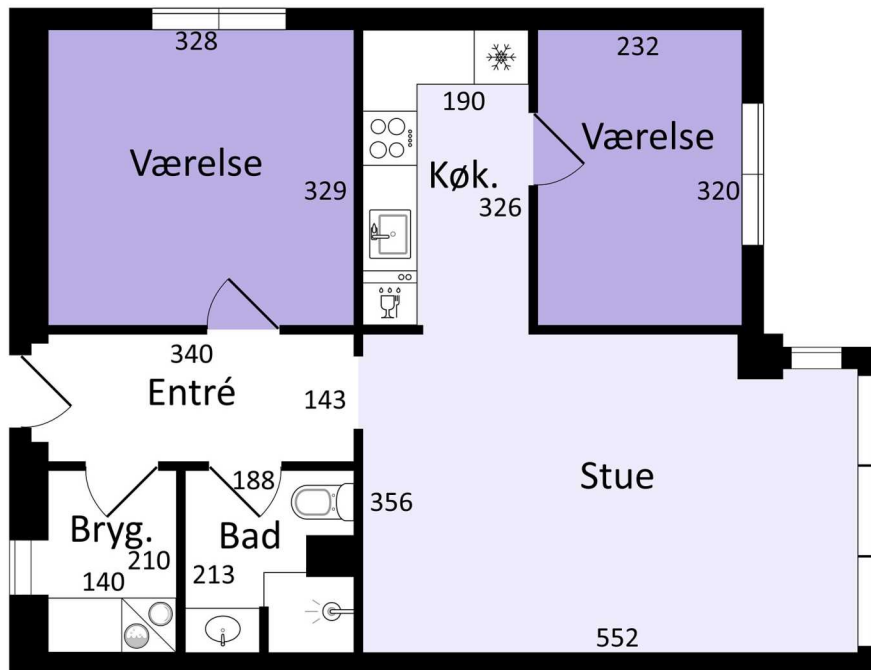
Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

Dato: 19.04.2024



Adresse: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	5 d Skødstrup By, Skødstrup
BFE-nr.:	360334
Ejerl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.513.000 kr.
Grundværdi:	1.464.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.210.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.171.200 kr.

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

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	1/6
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	0 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
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**Kommuneplanrammer:**Højhuspolitik. Suppleret 2018
Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 15.05.1937 lbnr. 990770-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 63_B-D_386
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)

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Scandomestic
Opvasker: Bosch
Komfur: Scandomestic
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
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.: 5.207 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 B.

Adresse: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000

Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	7.027	Kontantpris/udbetaling	1.275.000
Ejendomsværdiskat	6.173	Tinglysningsafgift af skødet	9.550
Ejerforening	9.500	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Husleje	1.500	Sagsbehandling debitor/kreditorskifte	2.500
Rottebekæmpelse	30	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorskifte	1.825
		I alt	1.290.375
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	24.230		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.320 md./ 87.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.898 md./ 70.776 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: Grenåvej 686F, 8541 Skødstrup
Kontantpris: 1.275.000

Sagsnr.: MP-0015-0199
Ejerudgift/md.: 2.019

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: 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

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 salgsoptilling, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.