

## Salgsopstilling

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: SU-0013-9673  
Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024



### Beskrivelse:

Med denne rolige, dog centrale beliggenhed på jeres nye hjem i Aarhus, scorer I toppoint på samtlige parametre. At I så tilmed får de perfekte rammer for en dejlig hverdag i denne velindrettede, nyistandsatte lejlighed, dækker jer ind med fuld plade i Smilets by. Velkommen til!

Lejligheden er nyligt renoveret med moderne finesser hele vejen rundt. Turen begynder i køkkenet, hvor I fra første skridt indenfor vil lægge mærke til de nydelige sildebensgulve, der pryder hele lejligheden. Kvik-køkkenets lækre design er både tidløst og funktionelt i rolige, varme nuancer, hvor hofretterne kan kreeres i skønne rammer. Ved siden af køkkenet venter lejlighedens leverum, hvor I kan indrette jer med et hyggeligt sofahjørne og spiseplads. Når dagen går på hæld, kan I lukke af til soveafdelingen med en fin rumdeler som eksempelvis et gardin samt garderobeskab, der gør, at rummet fornemmes som 2 rum.

Sidst - men absolut ikke mindst - er der på badeværelset blevet prioriteret god plads, så her får I en separat bruseniche, møblement i stil med køkkendesignet samt dejligt med plads at bevæge sig rundt på.

Når hverdagen banker på, og indkøbene skal klares, finder I de første 2 indkøbsmuligheder af mange under 100 skridt fra hoveddøren. Hopper I på cyklen, når I Aarhus C via tunnel under Ringgaden på kun 5 minutter, hvor ikke blot indkøbsmuligheder venter jer - i byens gader finder I shoppingmuligheder, talrige cafébesøg og masser af stemning. Hertil har I blot 200 meter til Botanisk Have, hvor to go-kaffen kan nydes under åben himmel efter en lang dag på farten.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

### 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: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0013-9673  
Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024



Stue



Stue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse

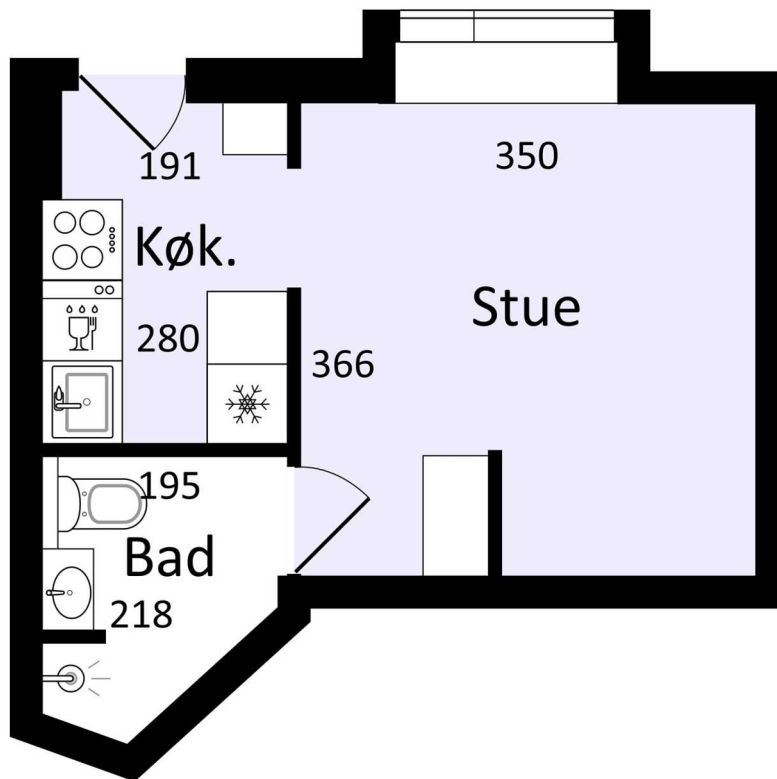


Set fra vejen

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0013-9673  
Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
 Kontantpris: 1.195.000

 Sagsnr.: SU-0013-9673  
 Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	117 me Århus Markjorder
BFE-nr.:	353999
Ejerl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1946

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	839.000 kr.
Grundværdi:	469.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	671.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	375.200 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

Ovn: Bosch  
 Emhætte: Bosch  
 Køle/fryseskab: Siemens  
 Opvaskemaskine: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal:	30 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	30 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	30 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	30/1011
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****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. 105 til Kommuneplan 2017

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.09.1949 lbnr. 930310-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 63\_A-A\_405  
 Nr. 2 lyst d. 14.10.1949 lbnr. 930311-63 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Prioritet forud for pantegæld  
 Nr. 3 lyst d. 08.05.1950 lbnr. 930312-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv drift af institution for børneforsøg mv Filnavn: 63\_A-A\_405  
 Nr. 4 lyst d. 11.06.1998 lbnr. 0008067563 Tillægstekst Tillæg til normalvedtægter AKT 63\_M-A\_9 se tillige tillæg  
 Nr. 5 lyst d. 15.10.2015 lbnr. 1006795338 Tillæg til vedtægter 11.06.1998-0008067563 Filnavn: c4741360-a9c5-4d06-8b7e-2c144cbd6cf0  
 Nr. 6 lyst d. 28.03.2019 lbnr. 1010610972 Tillæg til 11.06.1998-0008067563 Filnavn: 949b1e2e-beb0-49ff-8976-a1826e47e590

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**

Kælderrum  
 Cykelkælder  
 Fællesvaskeri

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: SU-0013-9673  
Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.900 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Der betales aconto kr. 725 pr. kvartal 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 salgsoptillingens 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 D.

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
 Kontantpris: 1.195.000

 Sagsnr.: SU-0013-9673  
 Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024

**Ejerudgift 1. år:**

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.251	Kontantpris/udbetaling	1.195.000
Ejendomsværdiskat	3.423	Tinglysningsafgift af skødet	9.050
Ejerforening	8.532	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Grundfond	820		
Rottebekæmpelse	18	I alt	1.205.550
		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	15.044		

**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/nettoydelser 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.828 md./ 81.935 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.501 md./ 66.007 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: 06.04.2024

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/landingside>

Adresse: Helge Rodes Vej 13A, kl., 8210 Aarhus V  
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: SU-0013-9673  
Ejerudgift/md.: 1.254

Dato: 06.04.2024

**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:****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/5% Obligationslån	Obligationslån	541.299	541.299	546.280	DKK	5	39.267	30,00	5,70			Nej	

**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 boligskatte reform, 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. Boligskatte reformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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