

## Salgsopstilling

Adresse: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: SU-0014-5729  
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 22.10.2024



### Beskrivelse:

Skal kollegieværelset opgraderes til en privat 1-værelseslejlighed med egen indgang centralt i Aarhus? I en lys kælderlejlighed her på Skanderborgvej 7 kan dette nu blive jeres virkelighed. Her er kvadratmeterne fordelt fornuftigt, og I får nemt til alt det, som Aarhus C har at tilbyde. Velkommen til!

I tages imod i lejligheden med fornem opbevaringsplads til overtøj og diverse bag skydeskabsdøre. I lander i det nye køkken med det tidløse sort-hvide design, der giver jer lige den skabs- og bordplads, I behøver, når hofretterne skal kreeres. Et ekstra plus er selvfølgelig opvaskemaskinen, der er en sand hverdagsluksus!

Spisebordet kan få sin plads i rummet, hvor studiedagenes lektielæsning også kan klares. Rummet kan adskilles elegant med en væg af akustikpaneler, som nuværende ejer har gjort - på den måde er det muligt at adskille leverummet fra soveværelset, og I får fornemmelsen af 2 rum.

I lejligheden er der prioriteret plads til et badeværelse af flot størrelse med separat brus og flot opbevaringsplads.

Med base her på Skanderborgvej 7 er I dækket ind med alt til både hverdag og til fest. Lige på den anden side af vejen klares hverdagens indkøb i 365discount, ligesom I har gode busforbindelser lige udenfor døren. I har blot 10 minutter til midtbyen, hvor I kan blive mættet i alverdens shoppingmuligheder, cafébesøg, kulturliv og gåture i fantastisk hyggelige gader, ligesom også flere af byens uddannelsessteder kan nås indenfor en 10 minutters radius. Efter en lang uge på farten kan I nyde en gåtur i den nærliggende, grønne park med en to go-kaffe i hånden - så er I godt ladt op til en ny uge!

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: Kim Hougaard

Adresse: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-5729  
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

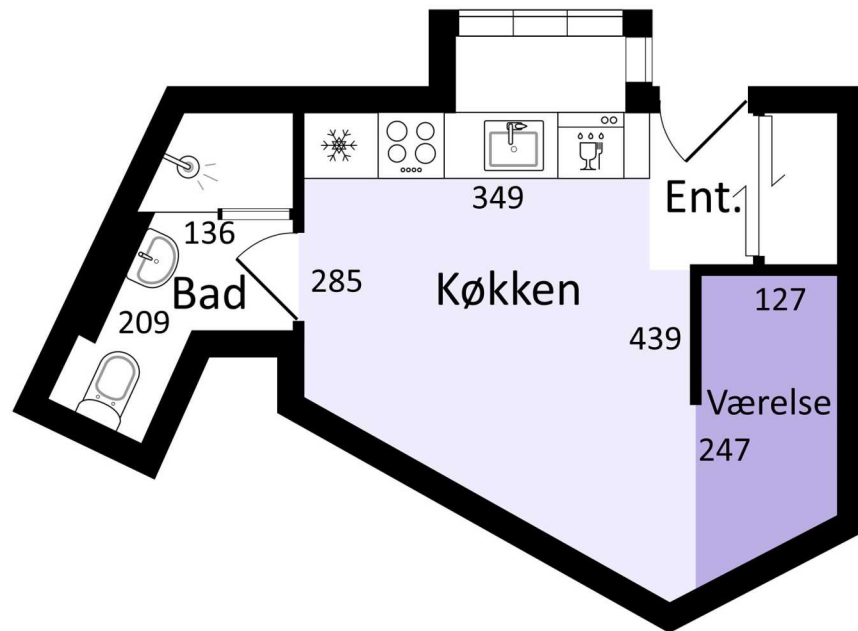
Dato: 22.10.2024



Adresse: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-5729  
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 22.10.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: SU-0014-5729  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 22.10.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	593 Marselisborg, Århus Jorder
BFE-nr.:	357633
Ejerl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.033.000 kr.
Grundværdi:	592.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	826.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	473.600 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 - Gorenje  
 Køleskab - Matsui  
 Komfur - Gorenje  
 Emhætte - Ecoline  
 Opvaskemaskine - Blomberg  
 Skydeskab i Entre

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal:	29 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	29 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	29 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	2/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
Forhøjelse af sikkerhed:	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. 105 til Kommuneplan 2017

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 01.04.1936 lbnr. 944664-63 Tillægstekst Dok om vejret mv Filnavn: 63\_G-A\_650  
 Nr. 2 lyst d. 22.12.1937 lbnr. 944665-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv SE AKT 63\_H-A\_699  
 Nr. 3 lyst d. 12.10.1977 lbnr. 23759-63 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt SE AKT 63\_H-A\_699  
 Nr. 4 lyst d. 01.11.1977 lbnr. 25524-63-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT 63\_H-A\_699

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
 Cykelkælder  
 Fællesvaskeri (mod betaling)  
 Fælles gårdhave

Adresse: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: SU-0014-5729  
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 22.10.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.069 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2014  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Der betales aconto varme kr. 150 pr. md. til foreningen.

**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.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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.

**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.

Adresse: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: SU-0014-5729  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 22.10.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.215	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerforening	kr.	7.851	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	17	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.109.275
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1 år		14.925			

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/nettoydelelse 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.173 md./ 74.073 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.972 md./ 59.660 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: 22.10.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Skanderborgvej 7, kl., 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-5729  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 22.10.2024

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