

Salgsopstilling

Adresse: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende lejlighed i Sjællandsgade, som udover sine 55 veludnyttede kvadratmeter også indeholder stor altan, hems og entré. Lejligheden har et dejligt og veludstyret badeværelse med egen vaskemaskine, tørretumbler og gulvvarme. Beliggende i det attraktive Aarhus C, er denne lejlighed det perfekte match for dig, der ønsker at kombinere bylivets pulserende rytme med et fredeligt hjem.

Lejligheden gennemgik en større renovering i 2015/16, er indrettet med sans for detaljen og udnytter hver kvadratmeter optimalt, hvilket skaber en følelse af rummelighed og åbenhed - som man allerede mødes af i lejlighedens rummelige entré. Den velovervejede planløsning sikrer, at dagslyset strømmer ind og bader rummene i et naturligt lys, som forstærker hjemmets hyggelige atmosfære. Til lejligheden er der en lækker altan, hvor dørene ud til kan skydes helt til siden hvilket bidrager særdeles til glæden ved at have en altan - specielt om sommeren.

Beliggenheden er intet mindre end ideel. Her er du tæt på Universitetsparkens grønne områder, hvor du kan nyde en afslappende gåtur eller en løbetur i naturskønne omgivelser. Dokken ved vandet indbyder til afslapning og rekreative aktiviteter ved havnefronten, og byens centrum med dens mangfoldige butikker, caféer og kulturelle tilbud er kun en kort spadseretur væk. Botanisk Have, et åndehul midt i byen, er ligeledes inden for gåafstand og byder på et væld af planter og fredfyldte stier.

Denne lejlighed er en unik mulighed for at skabe et hjem med både byens dynamik og naturens ro lige ved hånden. En bolig, der tilbyder det bedste fra to verdener, venter på dig i Sjællandsgade. Grib chancen for at blive en del af dette levende bymiljø, hvor hverdagen kan leves uden kompromis.

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 Toulæv

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024



Adresse: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

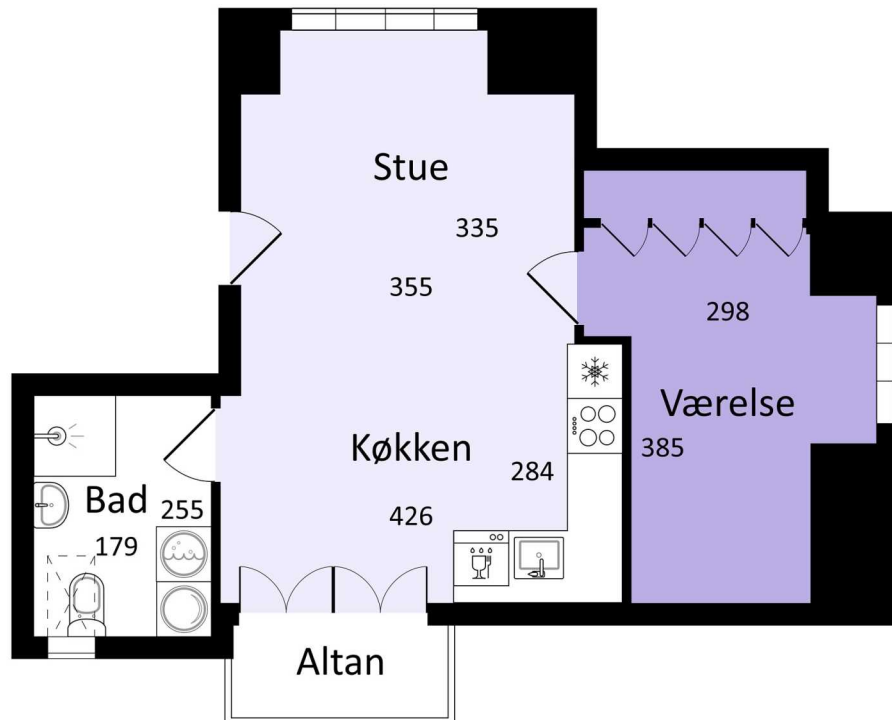
Dato: 23.07.2024



Adresse: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	1631 Århus Bygrunde
BFE-nr.:	345104
Ejerl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1890/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.654.000 kr.
Grundværdi:	1.612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.123.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.289.600 kr.

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

Tinglyst areal:	43 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	43 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	20/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
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. 147 til Kommuneplan 2017**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.01.2017 lbnr. 1008042409 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 219578d4-5fb9-4ca3-a82a-c87f2e1f1b9e

Nr. 2 lyst d. 16.10.1924 lbnr. 916898-63 Tillægstekst Dok om anbringelse af brolagt overkørsel over fortorv mv

Nr. 3 lyst d. 20.08.1979 lbnr. 19116-63 Tillægstekst Dok om benyttelse

Nr. 4 lyst d. 05.10.2015 lbnr. 1006767684 Filnavn: ae5b3478-a39c-4cb7-9640-d22f2e333c6b

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand 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

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 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.982 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2015

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 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: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: EK-0018-4209
 Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.828	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	7.520	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	16	I alt	kr.	2.513.350
			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		26.102			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.179 md./ 170.147 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.426 md./ 137.114 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: 23.07.2024
 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: Sjællandsgade 104, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0018-4209
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 23.07.2024

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