

Salgsopstilling

Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

En spændende mulighed venter jer her på Lykkesholms Allé 63. Ejendommen byder på en skøn familievenlig villa samt et værksted på 180 kvadratmeter med mulighed for udlejning.

I bydes indenfor i villaens entré, hvor I med fornem plads kan hænge overtøjet og lande blødt. Turen rundt starter i køkkenet, der byder på god skabs- og bordplads, når hverdagens livretter skal kreeres. I åben forbindelse hermed er spisestue og stue, hvor et skønt lysindfald fra de store vinduespartier og stuens rummelighed, naturligt skaber villaens samlingspunkt. Her kan de hjemmelavede måltider nydes om langbordet, mens hyggen foregår på langs i sofaen. Når sommeren banker på, kan I direkte fra stuen træde ud på terrassen, hvor skønne solskinstimer kan nydes til duften af grillmad sammen med yndlingsselskabet.

Hertil, venter jer 4 gode værelser, der giver jer mulighed for at indrette jer efter eget behov. Til sidst er badeværelset med separat brus, toilet og god opbevaringsplads.

Ydermere, er det værksted, der giver jer et hav af gode muligheder for udnyttelse. Rummet er inddelt i flere mindre rum, hvilket gør det belejligt til opbevaring såvel som gode forhold for arbejdsplads, hvis ønsket. I værkstedet er der også adgang til et bryggers med plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Desuden er der udgang til carport samt til en hyggelig, stemningsfyldt udestue med udgang til terrasse og opbevaring i skuret.

Med lokation i Viby J er I dækket ind fra top til tå, når hverdagen rykker til Lykkesholm Allé 63. På den anden side af Ormslevvej, kun 5 minutters gang fra hoveddøren, venter Viby-centret med indkøbsmuligheder og flere specialforretninger. Indenfor en radius af 200 meter har I endvidere adgang til fitness, busstoppesteder og flere spisesteder. Hertil har I blot 3 kilometer til Aarhus C.

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.

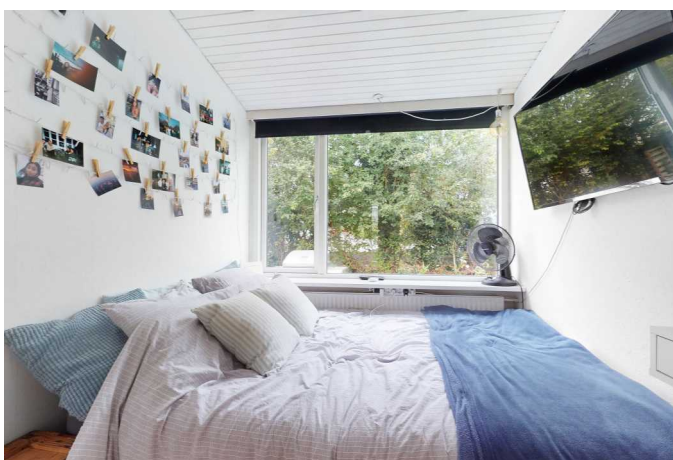
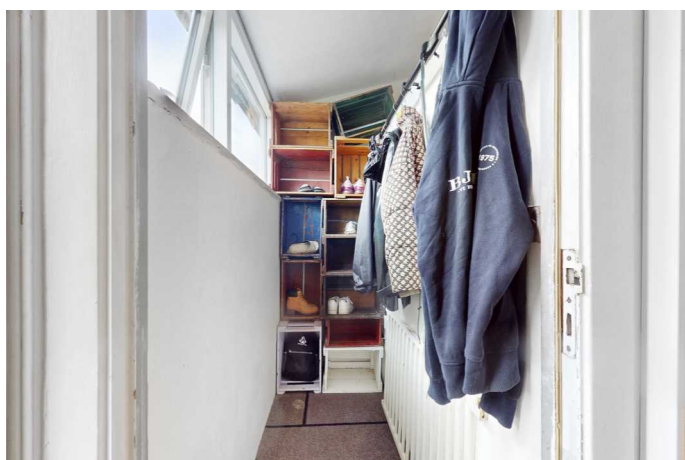
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

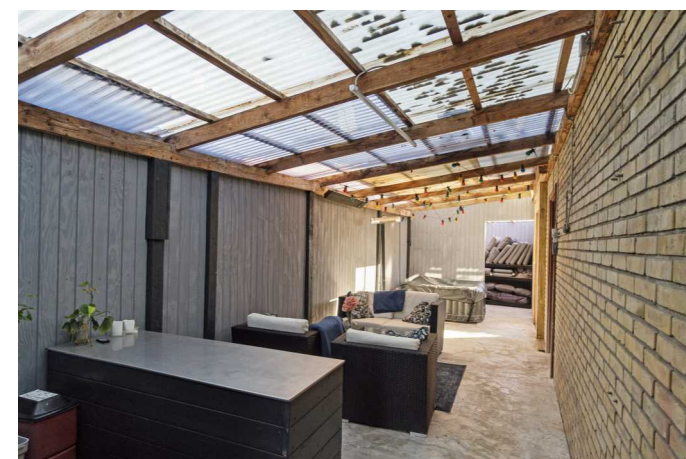
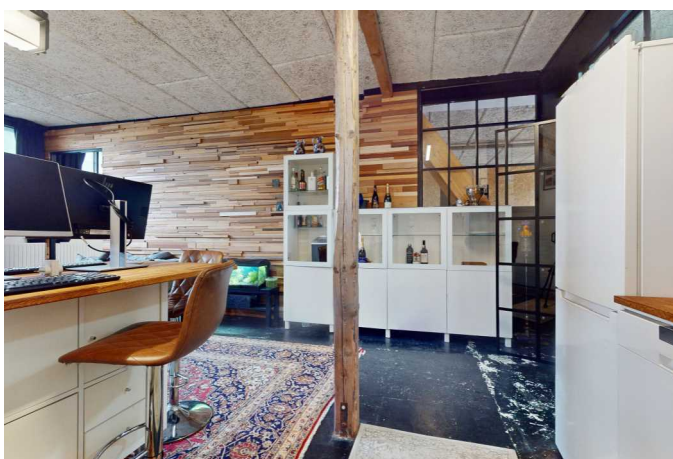
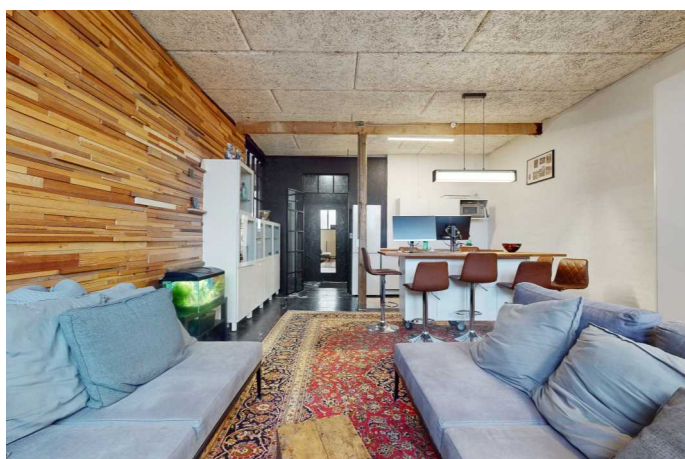
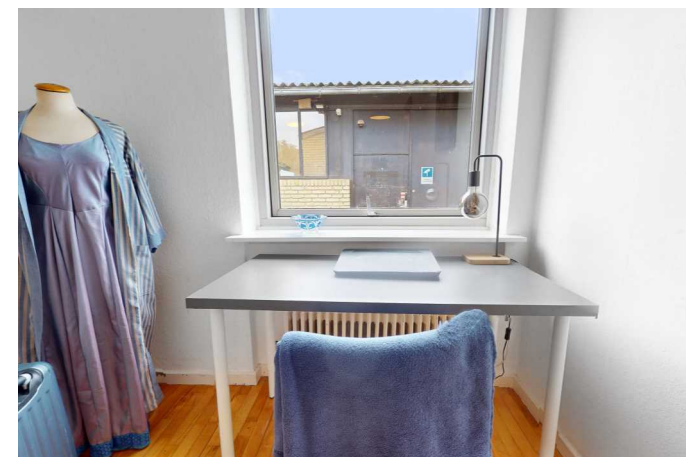
Dato: 26.06.2024



Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000

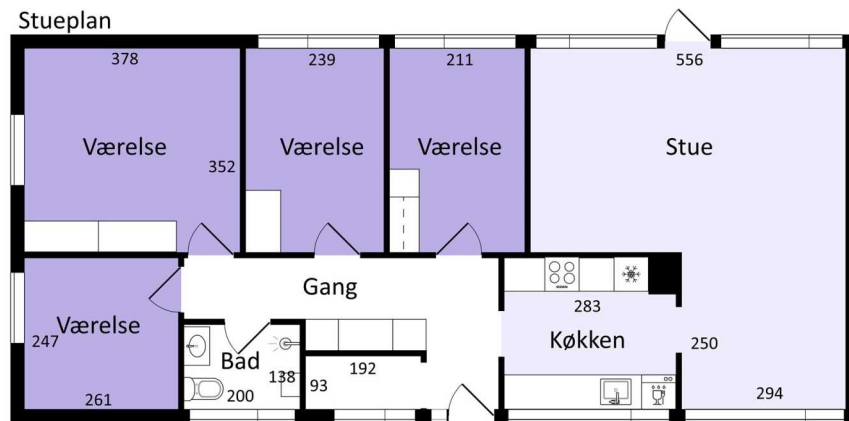
Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024



Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	19 id Viby By, Viby
BFE-nr.:	4250383
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.386.000 kr.
Grundværdi:	4.040.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.908.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.232.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	842 m ²
Erhvervsareal:	180 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	99 m ²
Kælderareal:	43 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Plan - Center- og boligområde mellem Viby Ringvej og Stenkildevej i Viby.

Kommuneplaner:

Plan - Højhuspolitik. Suppleret 2018
Plan - Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Plan - Landskab. Bilag til KP13 og 17
Plan - Kommuneplan 2017
Plan - Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner
Plan - Planstrategi 2008
Plan - Planstrategi 2015
Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Planstrategi 2023
Plan - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017
Plan - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.06.1954 lbnr. 5734-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv samt forbud mod handel
Nr. 2 lyst d. 20.12.1957 lbnr. 5417-63 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 04.05.1966 lbnr. 2957-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63_C-C_30
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.593 Forbrug: 27,55 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med: Ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

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 indeværende 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 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.

Adresse: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
9.735
19.392
5.999
2.663
81Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 3.499.000
kr. 22.850
kr. 8.000
kr. 3.529.850

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

37.870

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.949 md./ 239.382 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.078 md./ 192.932 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: 26.06.2024
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: Lykkesholms Allé 63, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: KH-0003-6371
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 26.06.2024

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
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	171.934	180.930	179.379	DKK	3,71	27.411	8,00	4,62			Nej	

Tilbehør:
Ovn - Brandt
Køle-/fryseskab - Electrolux
Opvaskemaskine - LOGIK
Emhætte - Ukendt
Vaskemaskine - Ukendt
Tørretumbler - Wasco