

Salgsopstilling

Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Find hjem i denne lyse toplejlighed her på Nørre Allé 47, 3., der er lige til at flytte ind i. Her emmer af charme - og det samme gælder placeringen midt i Smilets by op ad det charmerende latinerkvarter, hvor I kort sagt ikke finder en beliggenhed dets lige. Hjertelig velkommen!

Overtøjet hænges i opgangen, hvorfra I bevæger jer indenfor i den indbydende lejlighed, hvor I med det samme vil fornemme en helt speciel stemning med de skrånede vægge, loft til kip og synlige bjælker. I får flot mulighed for indretning af et afslappende sofaafdeling såvel som et spisebordshjørne, hvor vennerne kan samles om et lækkert måltid. I åben forbindelse hermed er det fine køkken, som byder på god opbevarings- og bordplads, hvor de kulinariske udfoldelser kan få fri leg. De nye vinduer i rummet sikrer jer tilmed minimalt med støj.

Efter en lang dag på farten kan I falde til ro på den hyggelige hems med ovenlysvindue. Sidst er det rummelige badeværelse med hvide klinker, separat brus og god opbevaringsplads i møblementet.

Til lejligheden medfølger et kælderrum, hvor øvrig opbevaring kan lagres. Når sommeren banker på, kan I benytte jer af den hyggelige fælles gård med sol dagen lang.

I kommer til at flytte ind på en af de mest centrale beliggenheder, hvor I ikke behøver mere end en cykel til at komme rundt i fine Aarhus. Nørre Allé og dens sidegader byder på masser af liv, lækre spisesteder og hyggelige butikker. Med en gåtur langs åen, når I alle byens forretninger, de hyggelige caféer på Åboulevarden, take-away fra alle verdenshjørner og bare de helt unikke aarhusianske gader, der byder på så meget historie og charme. Hertil når I på cyklen alle byens uddannelsessteder indenfor 5-15 minutter, og skulle cyklen være flad, når I offentlig transport få hundrede meter fra hoveddøren.

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.

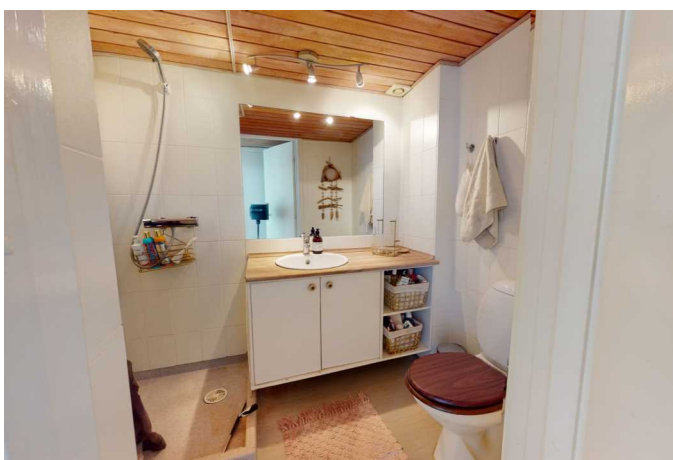
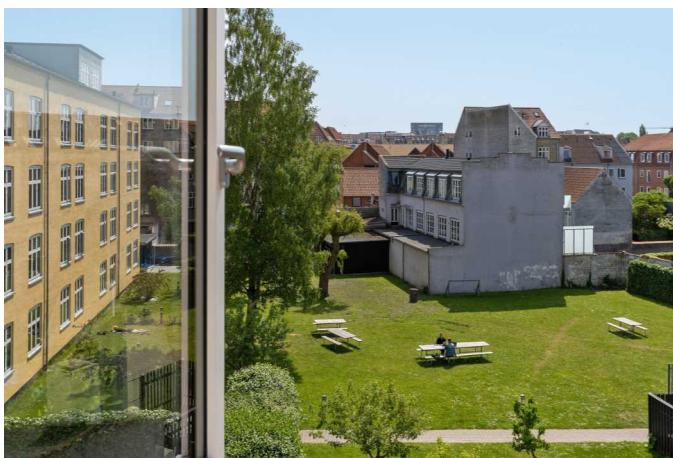
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000

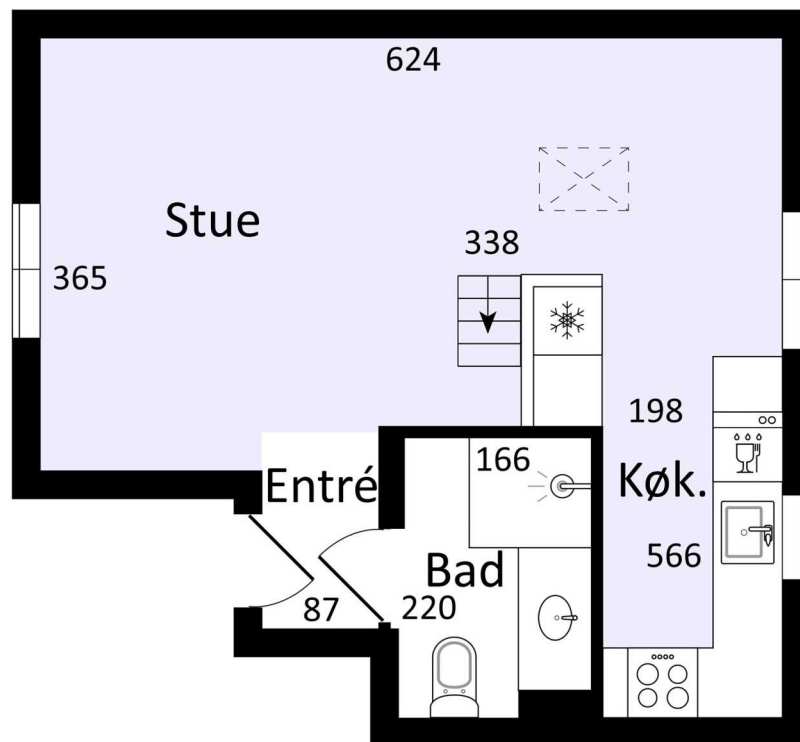
Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024



Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 525 y Århus Bygrunde
BFE-nr.: 341269
Ejerl.nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1897/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.822.000 kr.
Grundværdi: 1.143.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.457.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 914.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Gorenje
Emhætte: Wasco
Opvaskemaskine: Gram
Køleskab: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 32 m²
Heraf tinglyst boligareal: 32 m²
BBR-boligareal: 38 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 22/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 14.07.1892 lbnr. 905340-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplan:
Temaplan om strøggadernes anvendelse og bygningers ydre fremtræden og skiltning.
Centrale dele af Århus Midtby

Kommuneplaner:
Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Kommuneplan 2017
Højhuspolitik. Suppleret 2018
Sammenskrævet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner
Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fælles vaskeri
Gårdhave

Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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.: 2.605 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vand og varme indgår i fællesudgifterne.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
7.434
5.486
18.000
30Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
I altkr. 1.850.000
kr. 12.950
kr. 1.500
kr. 1.864.450

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

30.949

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.607 md./ 127.285 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.549 md./ 102.583 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: 14.06.2024
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: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 14.06.2024

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: 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.275.247	1.275.247	1.285.964	DKK	5	92.837	30,00	5,66			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 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 salgsopstilling, 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.

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.

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke:

Bjælkelag/etageadskillelse mod kælder

Forsikringen dækker ikke svampe- og indsektskade, som opstår i eller udbreder sig fra bjælkelag/etageadskillelse mod kældere, da der ses gamle nedbrydningskader i bjælkerne.

Tagkonstruktion over vaskehus

Forsikringen dækker ikke svampe- og insektskade i spør/rem over vaskehus

Adresse: Nørre Allé 47, 3., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.850.000Sagsnr.: SU-0014-0960
Ejerudgift/md.: kr. 2.579Dato: 14.06.2024

Vinduer og døre

forsikringen dækker ikke svampe- og insektskade i følgende partier på grund af alder og stand: Vinduer i trappeopgang, kælderyderdør og yderdør til vaskedør.