

Salgsopstilling

Adresse: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 2.474.000Sagsnr.: EK-0017-5658
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Skovlundgårdsvej 228, en indbydende bolig, der med sin veludnyttede kvadratmeter og moderne æstetik, udgør den perfekte ramme for familielivet. Dette hus fra 1985, med sine 103 m², er ideelt for dem, der værdsætter en praktisk og indflytningsklar bolig.

I stueetagen bydes du indenfor i boligens entre, der leder dig videre til husets hjerte - et lyst og indbydende køkken-alrum, hvor familien kan samles om dagens måltider og hyggelige stunder. Stuen er et lyst opholdsrum, hvor store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en følelse af at være i ét med den omkringliggende natur.

På første sal finder du tre velproportionerede værelser, som alle byder på fred og privatliv. Her er også husets badeværelse, der ligesom resten af boligen fremstår moderne og indbydende.

Udenfor venter en charmerende have, hvor årstidernes skiften kan nydes fra den hyggelige terrasse. Her er plads til både leg og afslapning i trygge og naturskønne omgivelser. En praktisk carport sikrer, at familiens bil også har et godt hjem.

Dette hus på Skovlundgårdsvej 228 er mere end bare en bolig; det er en mulighed for at skabe et hjem med plads til liv, latter og kærlighed. Med kort afstand til både natur og byliv, får du her en unik kombination af ro og bekvemmelighed. Lad denne adresse blive næste kapitel i din families historie.

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: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 2.474.000

Sagsnr.: EK-0017-5658
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 2.474.000

Sagsnr.: EK-0017-5658
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024



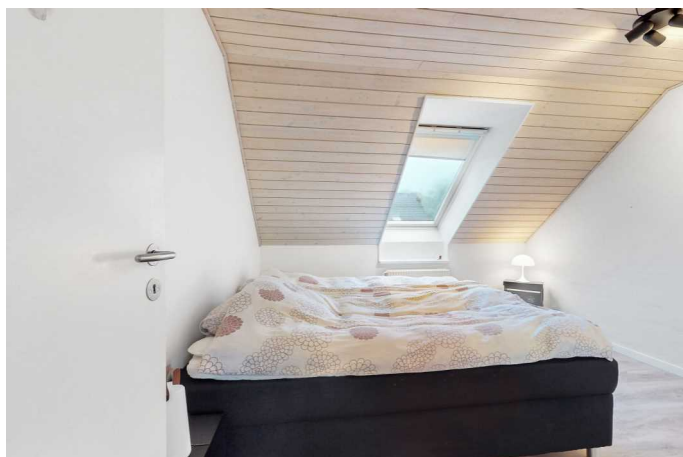
Badeværelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



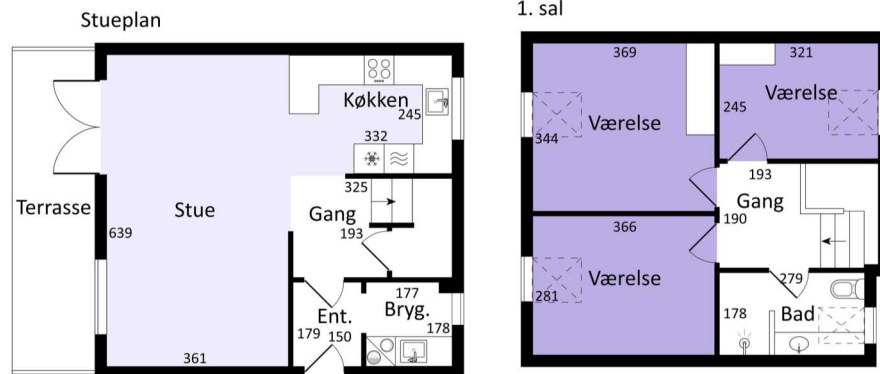
Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 2.474.000Sagsnr.: EK-0017-5658
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
 Kontantpris: kr. 2.474.000

 Sagsnr.: EK-0017-5658
 Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	38 dd Viby By, Viby
BFE-nr.:	4251549
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1985

Arealer*

Grundareal udgør:	170 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	53 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Carport	24 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.551.000 kr.
Grundværdi:	1.374.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.040.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.099.200 kr.

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

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

 Ovn: Bosch
 Emhætte: Bosch
 Kogeplade: Ukendt
 Vaskemaskine: Miele
 Tørretumbler: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Tæt-lavt boligområde ved Skovlundgårdsvej i Viby

Kommuneplaner:
 Sammenskrevet 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. 14.10.1982 lbnr. 17093-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 129 Filnavn: 63_S-C_295
 Nr. 2 lyst d. 20.10.1982 lbnr. 17437-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 129-suppl Filnavn: 63_S-C_295
 Nr. 3 lyst d. 04.01.1984 lbnr. 169-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt byggefrist forbud mod salg i ubebygget stand Filnavn: 63_B-C_550
 Nr. 4 lyst d. 01.08.1984 lbnr. 16281-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Filnavn: 63_B-C_550
 Nr. 5 lyst d. 18.09.1984 lbnr. 20371-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 129-suppl Filnavn: 63_S-C_295

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

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 2.474.000Sagsnr.: EK-0017-5658
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.681

Forbrug: 7,89 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2017

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
 Kontantpris: kr. 2.474.000

 Sagsnr.: EK-0017-5658
 Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.408	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.474.000
Grundskyld	kr.	6.595	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.750
Husforsikring	kr.	4.600	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	22			
Grundejerforening, ANSLÅET	kr.	2.500	I alt	kr.	2.498.750
Renovation, 2023	kr.	3.270			
			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		27.395			

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 13.937 md./ 167.249 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.230 md./ 134.765 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: 31.08.2024
 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: Skovlundgårdsvej 228, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 2.474.000Sagsnr.: EK-0017-5658
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 31.08.2024

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

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 salgsoptilling, 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 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.