

Salgsopstilling

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om at flytte til Smilets by omgivet af skønne grønne områder samt de livlige steder - Så skal I blot se hertil på adressen Skernvej 10, hvor der her venter jer en central placeret lejlighed i forhold til alt Aarhus har at tilbyde!

Første møde med jeres nye hjem er entréen, der med sit kokostæppe, højt til loftet og lyse indretning sætter stemningen for hjemmets varme, der følger jer igennem hele lejligheden. Hertil kan I indrette jer med smart garderobe opbevaring, hvor overtøjet kan hænges.

Turen rundt starter i lejlighedens køkken, der byder på fornem skabs- og bordplads, når hverdagens måltider skal kreeres. På højre side af entréen imødekommes I af den store stue, hvor I med rig fantasi kan indrette jer efter egne behov - Hvad end det er med spisebordsplads i karnappen, hyggeligt sofabjørne eller kontorområde, hvor hjemmestudierne kan passes, er der plads til det hele.

Lejlighedens værelse fremstår ligeledes rummeligt og hyggeligt med flot plads til dobbeltsengen, garderobeskabet såvel som yderligere opbevaringsmuligheder. Til sidst er badeværelset, som resten af lejligheden fremstår funktionelt og med eget separat brus - hvilket er en luksus til hverdagen.

Til lejligheden medfølger der et kælderrum samt mulighed for fri vaskeri. Hertil er der tørrerum og et ekstra fællesrum i kælderen, der normalt fungerer som værksted.

Med base her på Skernvej 10 dækkes I altså godt ind på de hjemlige rammer. Hopper I på cyklen nås centrum på 5-10 minutter, mens I lige så nemt finder jer selv i rolige og nære omgivelser tæt på universitetsparken, en kort gåtur til godsbanen, midtbyen og universitetet samt 2 minutters gang til botanisk have. Ligeledes har I mulighed for beboerparkering i området, hvor der altid er til at finde en plads. Tilmeld klares hverdagens indkøb indenfor ganske kort gåafstand.

Vigtig information:

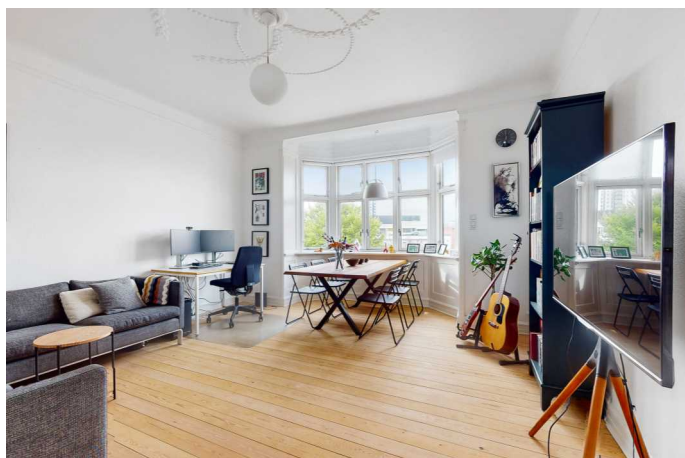
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Mette Pedersen

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

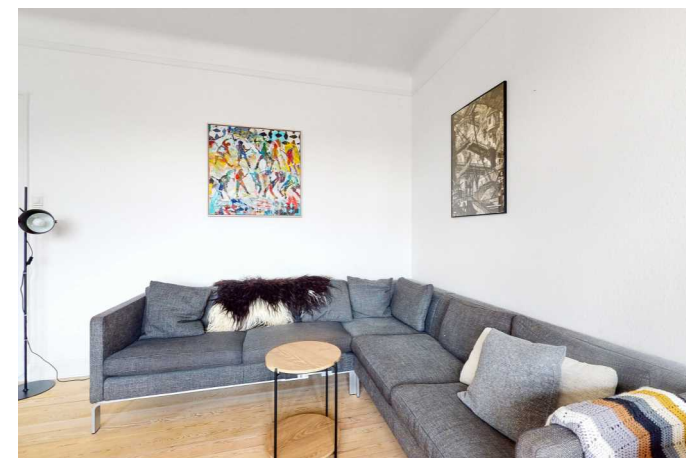
Dato: 14.06.2024



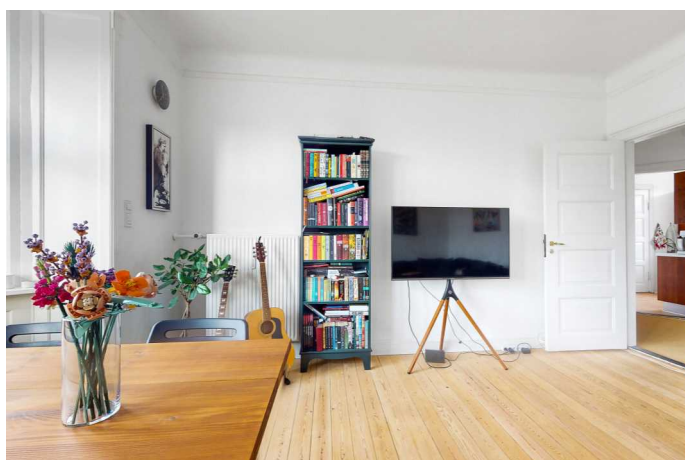
Stue



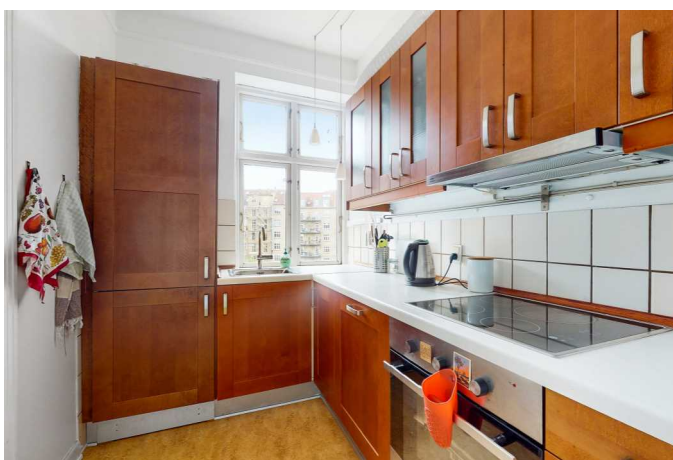
Spisestue



Stue



Stue



Køkken



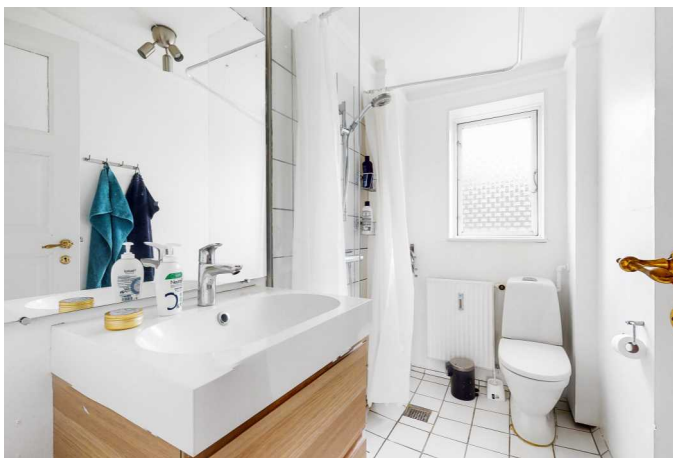
Soveværelse

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

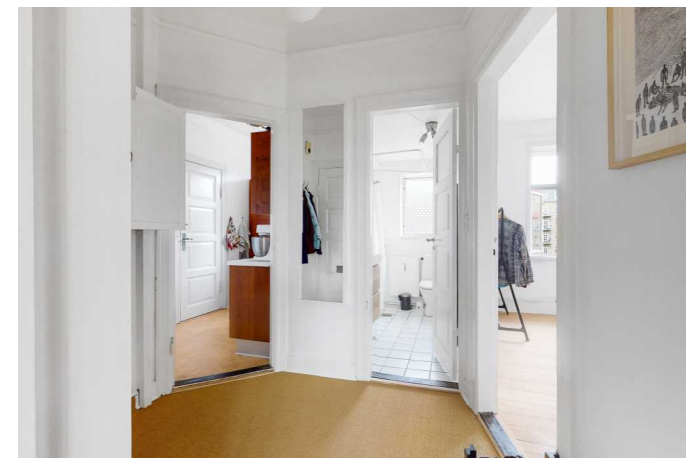
Dato: 14.06.2024



Soveværelse



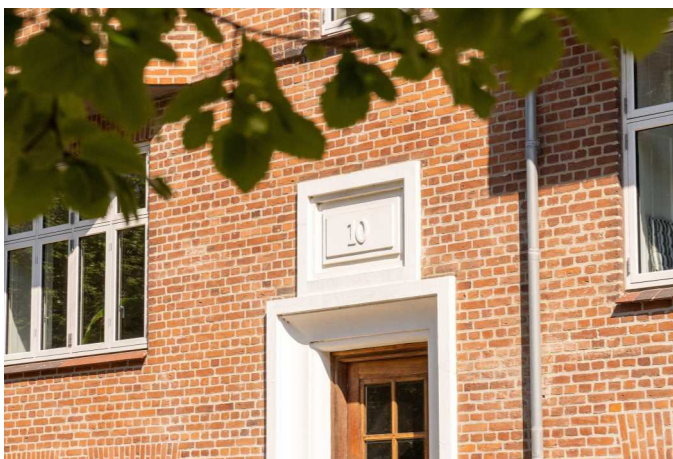
Badeværelse



Gang



Gang



Facade



Facade

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

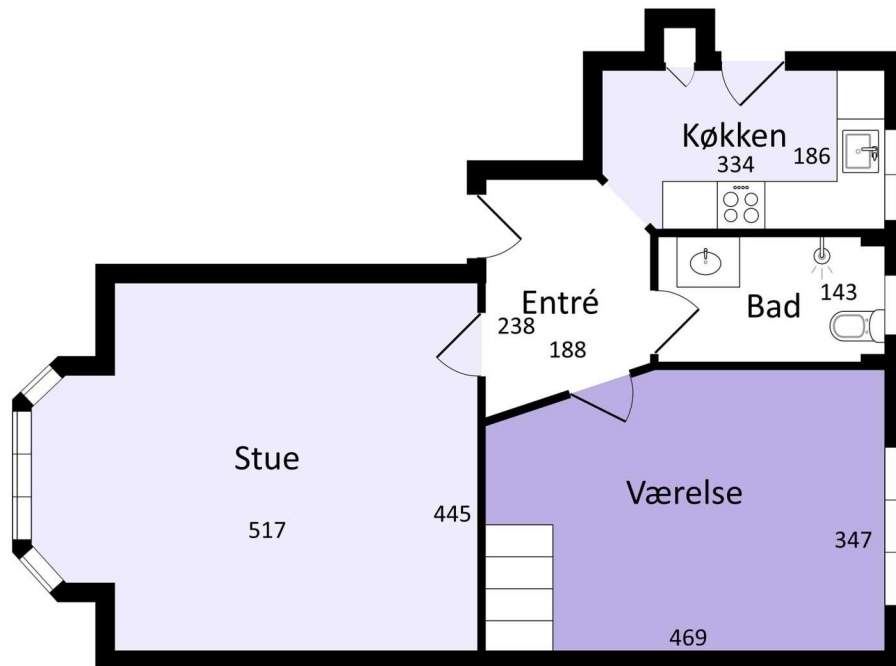
Dato: 14.06.2024



Facade

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Kommune:	Aarhus	
Matr.nr.:		
BFE-nr.:	346649	
Ejerl.nr.:	8	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Offentlig	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem	
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	1931	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	2.832.000 kr.	
Grundværdi:	1.827.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.265.600 kr.	
Grundlag for grundskyld:	1.461.600 kr.	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk		

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab: Ikea from Whirlpool
Emhætte: Ikea from Whirlpool
Komfur: Gorenje
Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	60 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	60 m ²
BBR-boligareal:	68 m ²
Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	7/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 02.08.1932 lbnr. 925100-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 03.02.1994 lbnr. 23454-63 Tillægstekst Dok. om fællesarealer mm. Filnavn: 63_D-A_634

Kommuneplaner:
Kommuneplan: Højhuspolitik. Suppleret 2018
Kommuneplan: Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Kommuneplan: Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kommuneplan: Kommuneplan 2017
Kommuneplan: Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner.
Kommuneplan: Planstrategi 2008
Kommuneplan: Planstrategi 2015
Kommuneplan: Planstrategi 2011 og Agenda 21
Kommuneplan: Planstrategi 2019
Kommuneplan: Planstrategi 2023
Kommuneplan: Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017
Kommuneplan: Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017
Nr. 1 lyst d. 02.08.1932 lbnr. 925100-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 03.02.1994 lbnr. 23454-63 Tillægstekst Dok. om fællesarealer mm. Filnavn: 63_D-A_634

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fællesvaskeri
Tørrerum
Fællesrum i kælderen (benyttes som værksted)

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstrædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 700 pr. måned til varme

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 D.

Adresse: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
11.555
8.770
10.500
48Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
I altkr.
kr.
kr.
kr.2.895.000
19.250
2.500
2.916.750

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

30.873

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.578 md./ 198.932 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.361 md./ 160.332 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: Skernvej 10, 3. th., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: MP-0017-4379
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

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

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 indværende 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

Foreløbig vurdering:

Jf. vurderingsportalen.dk fremgår den nye foreløbig vurdering for nærværende ejendom som følgende:
Ejendomsværdi kr. 2.832.000
Grundværdi kr. 1.827.000

Se bilag "Foreløbig ejendomsvurdering" vedlagt handlens dokumenter.

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.