

Salgsopstilling

Adresse: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Med denne centrale beliggenhed på jeres nye hjem i Aarhus, er der ikke meget at sætte en finger på. På Frederiks Allé 28 får I de helt perfekte rammer for en dejlig hverdag, hvad end I kommer som studerende, førstegangskøbere eller noget tredje - her dækkes I ind med fuld plade i Smilets by. Hjertelig velkommen til!

I bydes indenfor i lejlighedens entré, hvor der kan prioriteres plads til en smart opbevaringsløsning. Allerede fra entréen mødes I af den lyse indretning, som følger jer hele lejligheden igennem, og det er ingen undtagelse i boligens værelse. Den høje beliggenhed på 3. sal giver jer en uforstyrret udsigt over byens tage og med det frie udsyn til himlen, trækkes også en masse dagslys ind i rummet. Her kan I med en smart rumdeler adskille sengeafdelingen fra spise- og dagligstuen i forbindelse med det funktionelle køkken, så I sikres et behageligt leverum.

Lejligheden rummer til sidst et fint badeværelse, hvor der er prioriteret god plads med separat brus og plads til opbevaringsmøbler.

Lejligheden er ideel til studerende og førstegangskøbere såvel som enlige, der drømmer om en central beliggenhed i 8000. Den fungerer også fremragende som en investeringscase med muligheder for udlejning til studerende.

I kan ikke placere jer mere centralt til at nå alle byens tilbud end her på Frederiks Allé 28. I når indkøb i Føtex lige uden for hovedindgangen, og langs Frederiks Allé og Jægergårdsgade finder I nogle af byens bedste spisesteder, caféer og festlige værtshuse, der er kendte i hele byen. Med få minutters gang til Bruuns Galleri og Hovedbanegården når I alle byens shoppingmuligheder og fornøjelser kort hjemmefra, mens også byens uddannelsessteder er nemme at nå på cykel eller med offentlig transport kort fra hjemmet.

Book jeres fremvisning 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: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024



Stue



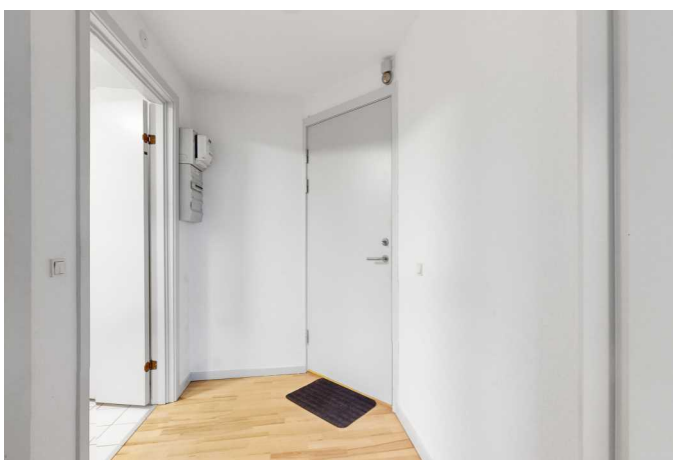
Køkken



Køkken



Stue



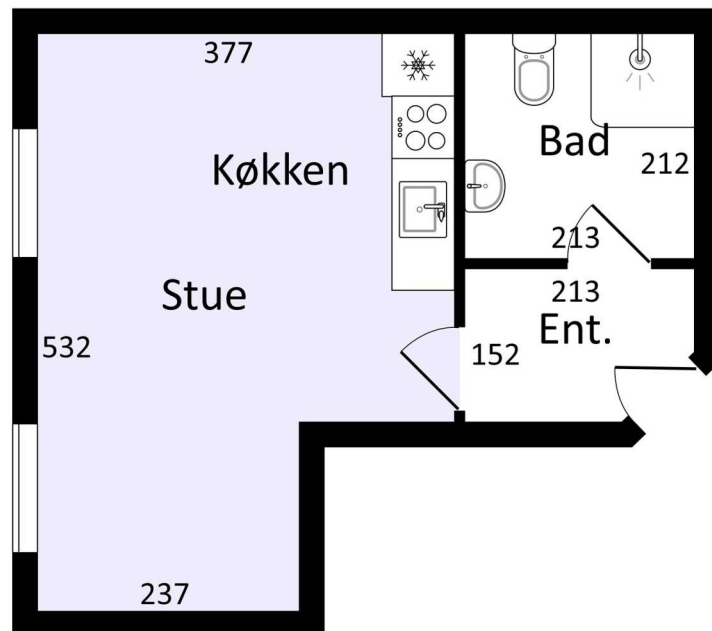
Gang



Badeværelse

Adresse: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Ejerl.nr.:

Zonestatus:

Vand:

Vej:

Kloak:

Varmeinstallation:

Opført/ombygget år:

Ejerlejlighed

Ejerlejlighed, beboelse

Aarhus

85 Marselisborg, Århus Grunde

355695

45

Byzone

Alment vandforsyningsanlæg

Offentlig

Afløb til offentligt kloaksystem

Fjernvarme

1986/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

2022

1.808.000 kr.

1.122.000 kr.

1.446.400 kr.

897.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal:

Heraf tinglyst boligareal:

Heraf andre arealer:

BBR-boligareal:

34 m²

0 m²

34 m²

47 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles

Tinglyst fordelingstal:

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f:

I form af:

Forhøjelse af

12/1202

35.000 kr.

Anden hæftelse - Den til enhver tid værende ejer

Ingen

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur - Voss
Køleskab - Ukendt
Emhætte - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
cykelkælder
Parkeringsplads - Fælles (Først til mølle)
fællesvaskeri (mod betaling)

Adresse: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

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.: 2.641

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 375 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 C.

Adresse: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	5.386	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Ejerforening	kr.	11.980	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	18	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.768.175
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		24.761			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.037 md./ 120.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.089 md./ 97.071 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: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

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:**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

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

Et bolig- og erhvervsområde ved Frederiks Allé, Søgade, Valdemarsgade i Århus

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. 105 til Kommuneplan 2017

Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1869 lbnr. 934605-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 2 lyst d. 07.08.1869 lbnr. 934606-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 3 lyst d. 11.09.1869 lbnr. 934607-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 4 lyst d. 25.06.1870 lbnr. 934608-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, vejret mv § 11 not (46-121) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 5 lyst d. 19.12.1872 lbnr. 934609-63 Tillægstekst Dok om plankeværk og vandafløb (21-595)

BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 6 lyst d. 19.12.1872 lbnr. 934610-63 Tillægstekst Dok om vandafløb og plankeværk (21-595)

BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 7 lyst d. 06.06.1874 lbnr. 1874-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 8 lyst d. 14.01.1882 lbnr. 934611-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (186) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 9 lyst d. 14.10.1882 lbnr. 934612-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 10 lyst d. 26.10.1882 lbnr. 934613-63 Tillægstekst Dok om brugen af en del af matr nr 1319 (28-153) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 11 lyst d. 16.06.1883 lbnr. 436-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 12 lyst d. 27.09.1884 lbnr. 934614-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (fol 130) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 13 lyst d. 20.08.1891 lbnr. 934615-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (35-133) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 14 lyst d. 07.07.1937 lbnr. 934616-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 63_I-A_28

Nr. 15 lyst d. 24.07.1937 lbnr. 934617-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 63_I-A_28

Nr. 16 lyst d. 21.10.1952 lbnr. 934618-63 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 63_C-A_51

Nr. 17 lyst d. 02.08.1956 lbnr. 934619-63 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 63_C-A_51

Nr. 18 lyst d. 19.06.1968 lbnr. 3250-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 63_H-A_70

Nr. 19 lyst d. 28.02.1985 lbnr. 4784-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 206 Filnavn: 63_C-A_51

Nr. 20 lyst d. 23.04.1987 lbnr. 27146-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 63_C-A_51

Nr. 21 lyst d. 08.04.1988 lbnr. 22484-63 Tillægstekst Dok om flugtvej Filnavn: 63_H-A_70

Adresse: Frederiks Allé 28, 3. l., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: SU-0014-4663
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 14.06.2024

Nr. 22 lyst d. 13.08.1996 lbnr. 98770-63 Tillægstekst Lejekontrakt med Christianshavn Video Jyl- land A/S
vedr. ca. 430 m2. Uops.fra udlej- ers side indtil 15.03.2004. Afståelses og fremlejeret m.m. Filnavn:
63_C-A_51
Nr. 24 lyst d. 21.02.2020 lbnr. 1011671598 Filnavn: e5359f12-bdb2-48c1-91c5-d338a7282c8d

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

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 salgssopstilling, 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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.