

Salgsopstilling

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Fårupvej 37, en smuk og velbevaret bolig, der kombinerer historisk charme med nutidens komfort. Dette hus, opført i 1907, byder på 131 kvadratmeter ren boligglæde, perfekt for familien, der værdsætter kvalitet og atmosfære.

Hjemmet har for nylig gennemgået en række forbedringer, herunder et helt nyt køkken og et moderniseret bryggers, der sikrer en problemfri hverdag. Udvendigt har ejendommen fået en kærlig hånd, således at husets æstetik fremstår indbydende og frisk.

Med en grund på 690 kvadratmeter er der rig mulighed for at nyde udelivet i de hyggelige og velanlagte omgivelser. Haven byder på en bålplads, med en lille bæk i baggrunden - Perfekt til hyggelige stunder i naturen med familien. Børnefamilier vil glæde sig over den tætte placering til både Sabro Skole og daginstitutionen DII Humlebian, hvilket gør hverdagens logistik let og overskuelig.

Beliggenheden er ideel for naturelskere såvel som pendleren. Omgivet af naturskønne veje, er der rig mulighed for at tage på dejlige gåture i lokalområdet. Samtidig er der kun en kort køretur til motorvejen, så du nemt kan komme nord, syd og vest for Aarhus. Aarhus C er lige om hjørnet, som du kan køre til på bare 10 minutter og opleve byens pulserende liv.

Fårupvej 37 er et hjem, der tilbyder det bedste fra to verdener - roen ved landlivet og nærheden til byens mange muligheder. Et hjem, hvor fremtidige minder venter på at blive skabt i rammer, der emmer af historie og varme. Vi glæder os til at byde dig velkommen og vise dig, hvorfor dette hus kunne være din næste adresse.

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: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000

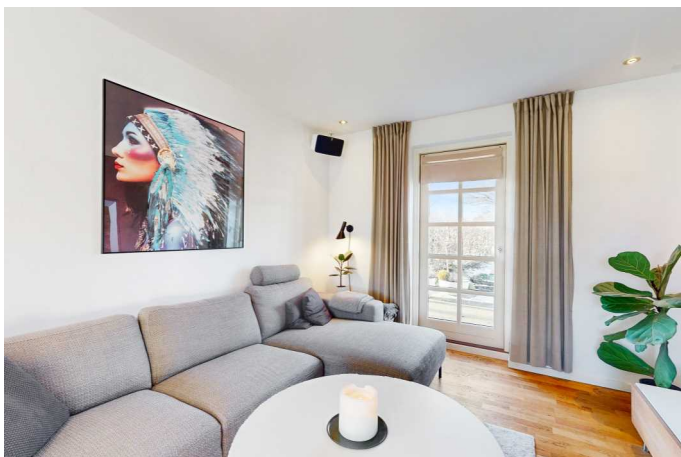
Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024



Køkken

Køkken



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse



Indendørs



Soveværelse



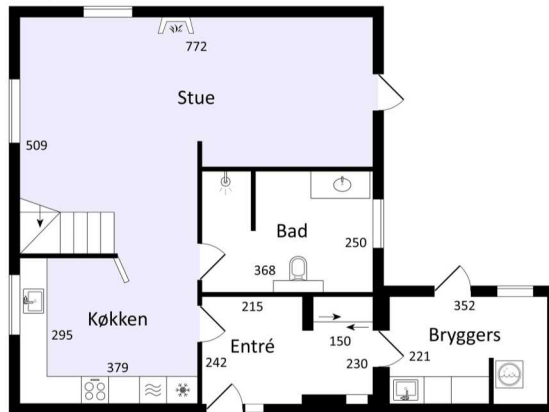
Have

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000

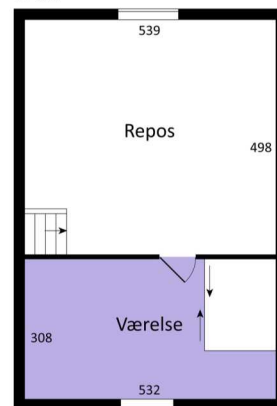
Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	6 e Mundelstrup By, Fårup
BFE-nr.:	4178456
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1907

Arealer*

Grundareal udgør:	690 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	46 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Ingen jf. EDR

Kommunerplaner:

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.12.1880 lbnr. 14-63 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 63_D-B_6
Nr. 2 lyst d. 22.12.1977 lbnr. 29863-63 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.842.000 kr.
Grundværdi:	1.376.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.473.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.100.800 kr.

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

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

Ovn: Voss
Kogeplade: Ukendt
Emhætte: Ukendt
Opvasker: Electrolux
Køle/fryseskab: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.736 Forbrug: Varmepumpe
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Det oplyses at sælgers faktiske årsudgift beregnet i 2023 både indeholder forbrug til El og 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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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. Boligskatteformen 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 boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
 Kontantpris: kr. 2.198.000

 Sagsnr.: SU-0013-5923
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	6.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Husforsikring	kr.	4.197	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	26		kr.	
Renovation jf. århus kommune, 240 l - Papir, pap og tekstilaffald - Tømning hver 4. uge	kr.	590	I alt		2.221.050
Renovation, Boligbidrag jf. Århus kommune	kr.	1.280	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.		
Renovation jf. Århus kommune. 240 l - Restaffald/madaffald - Tømning hver 2. uge	kr.	1.185			
Renovation jf. Århus kommune, 130 liter - Haveaffald - Tømning hver 4. uge	kr.	755			
Ejerudgift i alt 1 år		22.154			

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/nettoydelelse 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.504 md./ 150.053 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.076 md./ 120.913 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: 23.07.2024
 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/landingside>

Adresse: Fårupvej 37, 8471 Sabro
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: SU-0013-5923
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 23.07.2024

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.405.656	1.405.656	1.099.429	DKK	1	70.317	26,50	3,88			Nej	