

Salgsopstilling

Adresse: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0011-5034
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende 1½ værelses ejerlejlighed i det eftertragtede Risskov - Rolige omgivelser tæt på byens puls. Med sin beliggenhed nær Skejby Sygehus og kun en kort gåtur fra offentlig transport, er denne lejlighed ideel for pendleren eller studerende, der ønsker nem adgang til Århus centrum.

Denne lejlighed byder på en rummelig vinkelstue, der elegant forener stue og køkken i et åbent og indbydende rum, perfekt til både afslapning og socialisering. Med en praktisk spisekrog og direkte adgang til en overdækket terrasse og en hyggelig lille have, er det nemt at forestille sig de mange hyggelige stunder, der kan tilbringes her.

Komforten fortsætter i soveværelset, hvor indbyggede skabe giver god opbevaringsplads, og i entréen, der byder velkommen hjem. Badeværelset er udstyret med brusekabine og den nyinstallerede vaskemaskine, hvilket tilføjer et praktisk element til hverdagen.

Lejligheden har gennemgået en omfattende renovering i 2021, hvor alt fra termostater til maling er blevet fornyet, så du kan flytte ind uden bekymringer. Yderligere forbedringer omfatter en ny ladestation til el-biler, rensede facade, nyt tagpap og ovenlys samt eftersyn af alle rørforinger i 2022, hvilket sikrer en bekymringsfri fremtid i boligen.

Til lejligheden hører også en parkeringsplads og et kælderrum, hvilket øger bekvemmeligheden betydeligt. Tæt på daginstitution og skole er denne lejlighed også ideel for den lille familie.

Er du klar til at skabe dit nye hjem i Risskov? Denne lejlighed er til salg med mulighed for hurtig overtagelse. Gå ikke glip af denne unikke mulighed for at blive en del af et attraktivt nabolag.

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: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: SU-0011-5034
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.08.2024



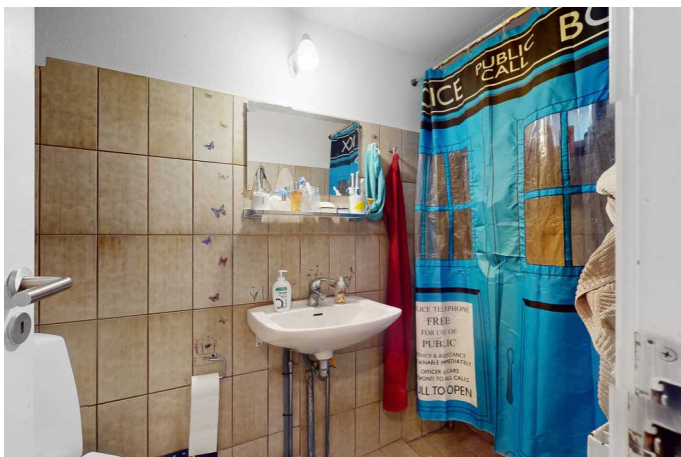
Stue



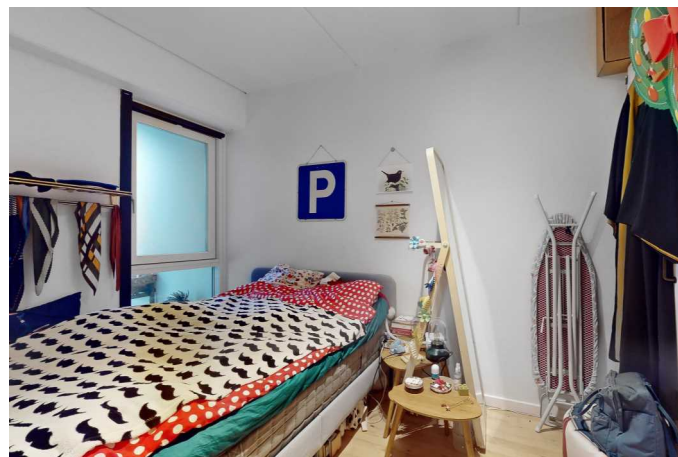
Stue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

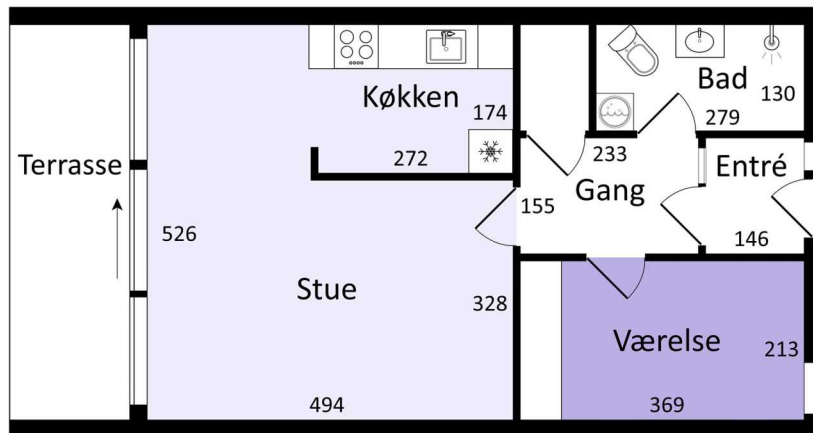


Udendørs

Adresse: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: SU-0011-5034
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 1.545.000

 Sagsnr.: SU-0011-5034
 Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4 eu Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.:	368213
Ejerl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	800.000 kr.
Grundværdi:	114.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	550.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	114.300 kr.

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

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

Køle/fryseskab: LG
 Komfur: Zanussi
 Vaskemaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	50 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	50 m ²
BBR-boligareal:	53 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	34/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**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. 147 til Kommuneplan 2017
 Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017

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

Nr. 1 lyst d. 30.01.1973 lbnr. 1455-63 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 63_AI-B_132
 Nr. 2 lyst d. 04.10.1973 lbnr. 17249-63 Tillægstekst Dok om betingelser i forb med opførelse af 11 boligblokke iht byggelovens § 61 Filnavn: 63_AI-B_132
 Nr. 3 lyst d. 31.01.1977 lbnr. 2785-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 63_AI-B_132
 Nr. 4 lyst d. 31.03.1977 lbnr. 8708-63-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Kantorvænget m 5, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. AKT 63_AL-B_427
 Nr. 5 lyst d. 15.04.1980 lbnr. 9199-63 Tillægstekst Vedtægter for Hovedejerforeningen Kantorvænget Filnavn: 63_AL-B_427
 Nr. 6 lyst d. 09.06.1989 lbnr. 37615-63 Tillægstekst Dok om inddækning af Altan/terrasse AKT 63_AL-B_427

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
 Cykelkælder
 Parkeringsplads (først til mølle)
 Fællesvaskeri
 Forsamlingsrum

Adresse: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0011-5034
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos North Forsikringsagentur

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 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. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.420 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 690 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 370 pr. måned til vand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 1.545.000

 Sagsnr.: SU-0011-5034
 Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.805	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	2.809	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Ejerforening	kr.	11.900	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Fælleslån - vindue og dørprojekt	kr.	4.512	I alt	kr.	1.557.650
Fællesantenne	kr.	1.320			
Rottebekæmpelse	kr.	29			
			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		23.375			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.722 md./ 104.658 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.027 md./ 84.324 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: Kantorvænget 5, st. 5., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0011-5034
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

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:

Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 39.972 pr. 31.12.2022

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