

Salgsopstilling

Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.565.000Sagsnr.: SC-0021-0072
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Kantorparken 8, 1. tv - en lejlighed, der byder på en kombination af lys, åben atmosfære og en placering, der gør hverdagen lettere. Denne 68 m² store lejlighed er perfekt for dig, der ønsker at bo i et dynamisk område med alt inden for rækkevidde.

Lejligheden fremstår pænt vedligeholdt og indbyder til samvær og hygge i de velindrettede rum. Den delevnede indretning gør boligen ideel for roommates eller et par, der ønsker at udnytte pladsen optimalt. Med gulvvarme i badeværelset og de praktiske gulv-til-loft skabe får du både komfort og gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden i det attraktive Kantorparken-område i det nordlige Århus sikrer dig en hverdag tæt på både natur og byliv. Du kan nemt hoppe på cyklen og nå uddannelsesinstitutioner og Århus Centrum, eller nyde en afslappende dag ved Egå Engsø. Skejby Sygehus er også inden for nem rækkevidde, ligesom Møllerup Skov og grønne fællesområder inviterer til friske gåture og løbeture lige uden for døren.

Transportmulighederne er fremragende med offentlig transport inden for gåafstand, hvilket gør det let at komme rundt i og uden for byen. Ejendommen selv er velholdt med en aktiv ejerforening, der sørger for, at fællesområderne altid står skarpt og indbydende.

Denne lejlighed er ikke bare en bolig - det er en mulighed for at skabe et hjem i hjertet af et levende område, hvor hver dag byder på nye oplevelser. Med dørtelefon for ekstra sikkerhed og et depotrum i kælderen, har du alt, hvad du behøver for at starte dit næste kapitel i Risskov. Gå ikke glip af chancen for at gøre denne lejlighed til dit nye hjem.

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: Steffen Christensen

Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: SC-0021-0072
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

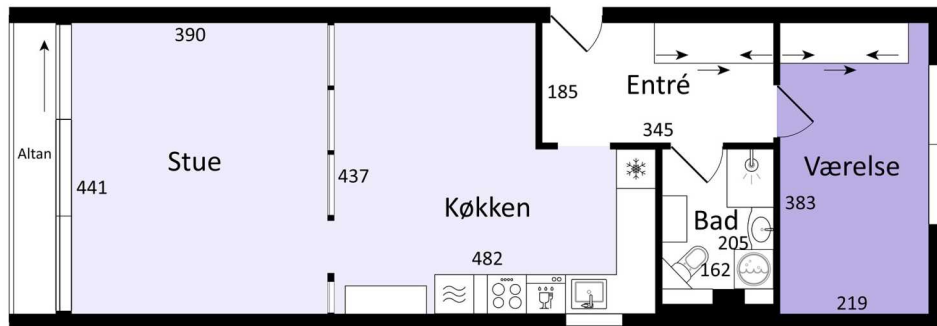
Dato: 23.07.2024



Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: SC-0021-0072
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 1.565.000

 Sagsnr.: SC-0021-0072
 Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4 cr Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.:	366003
Ejerl.nr.:	48
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/2021

Arealer*

Tinglyst areal:	62 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	62 m ²
BBR-boligareal:	68 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	17/1000
Adm. fordelingstal:	17/1000
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.845.000 kr.
Grundværdi:	1.083.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.476.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	866.400 kr.

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

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

- Emhætte (Gorenje)
- Keramiske kogeplader (WITT)
- Indbygningsovn (Gorenje)
- Køle/fryseskab (Bosch)
- Opvaskemaskine (Bosch)
- Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Ingen jvf. ejendomsdatarapporten

Kommuneplaner:

Plan - Højhuspolitik. Suppleret 2018
 Plan - Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
 Plan - Landskab. Bilag til KP13 og 17
 Plan - Kommuneplan 2017
 Plan - Sammenskrævet 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. 13.06.1973 lbnr. 8803-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 63_AB-B_72
 Nr. 2 lyst d. 25.06.1973 lbnr. 9489-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 63_AE-B_110
 Nr. 3 lyst d. 15.12.1980 lbnr. 28713-63 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Kantorparken mv AKT 63_B-B_83 Tidl. påtegning af 22.05.1994 findes ved bilag fec6d246-cf72-42a9-afd0-35f3f36a7333

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**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: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.565.000Sagsnr.: SC-0021-0072
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
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.

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmekonsum:**

Udgift kr.: 6.336 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto varme til foreningen kr. 528 pr. måned.

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

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.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Fælleslån i foreningen:

Der er fælleslån i foreningen jf. administrator er restgælden pr. 1. april 2024 kr. 895.570,69.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Lånet løber og 20 år og bidrag til lånet opkræves af ejerforeningen, men er ikke som

Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: SC-0021-0072
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 23.07.2024

sådan en gæld til ejerforeningen.

Nærværende lejlighed er ikke i restance til foreningen. Sælger har indfriet lånet.

Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 1.565.000

 Sagsnr.: SC-0021-0072
 Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.528	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.565.000
Grundskyld	kr.	5.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.250
Ejerforening	kr.	8.112	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Trappevask	kr.	1.200	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Grundfond	kr.	1.680	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
Lift eftersyn mellem	kr.	600	I alt	kr.	1.582.075
Rottebekæmpelse	kr.	20			

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

24.337

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.914 md./ 106.973 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.183 md./ 86.196 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/landingsseite>

Adresse: Kantorparken 8, 1. tv., 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 1.565.000Sagsnr.: SC-0021-0072
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering