

## Salgsopstilling

Adresse: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024



### Beskrivelse:

Beliggende i Århus attraktive kvarter med hverdagens gøremål lige rundt om hjørnet, venter jer på Knudrisgade 38 en lys og charmerende lejlighed, som nu kan skabe rammerne for jeres nye hverdag. Her er hverken en finger at sætte på de velindrettede kvadratmeter og værelsesfordelingen, der byder på gode indretningsmuligheder. Velkommen til!

I bydes indenfor i et dejligt lyst rum, der med sine hvidmalet gulve og fantastiske lysindfald fra vinduespartiet skaber en helt særlig og rolig fornemmelse, der naturligt giver en hjemlig følelse. Her får I både mulighed for at indrette jer med adskilt værelseafdeling samt garderobe med plads til at hænge overtøjet. Herfra tages I med videre ind i den herlige stue, der byder på et hav af indretningsmuligheder - her kan I skabe spise- og opholdsstue, hvor I kan samles med yndlingsselskabet i skønne rammer.

I åben forbindelse hermed er det fine køkken, der byder på fornemt skabs -og bordplads, når hverdagens livretter skal kreeres. Herfra har I fint udkig til det fælles gårdmiljø, hvor skønne solskinstimer kan nydes. Sidst er det rummelige, lyse badeværelse med separat brus og vindue til det fri.

Til lejligheden medfølger et loftsrums, hvor I nemt kan opbevare de ting, som ikke benyttes til hverdag. Ydermere, er et skur, mini-værksted og rummeligt fælles tørrerum med vaske -og tørremaskine, som deles med resten af ejendommens beboere.

Desuden ligger lejlighedens vinduer ud til gårdhaven, hvilket gør, at der ingen støj er at mærke fra de livlige gader.

Jeres nye nærområde vil føles som hjem med det samme. I bosætter jer i et af Aarhus' mest attraktive fællesgårde, hvor der både er legeplads, spritny pizzaovn m.m. Hertil har I kort til flere gode indkøbsmuligheder og lækre spisesteder inden for få hundrede meter.

### 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

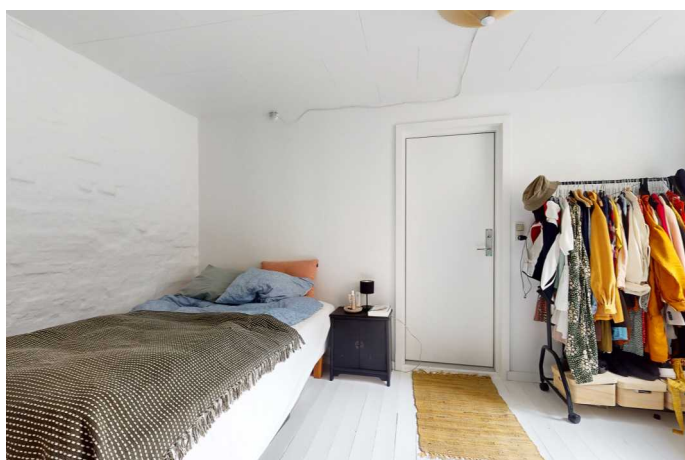
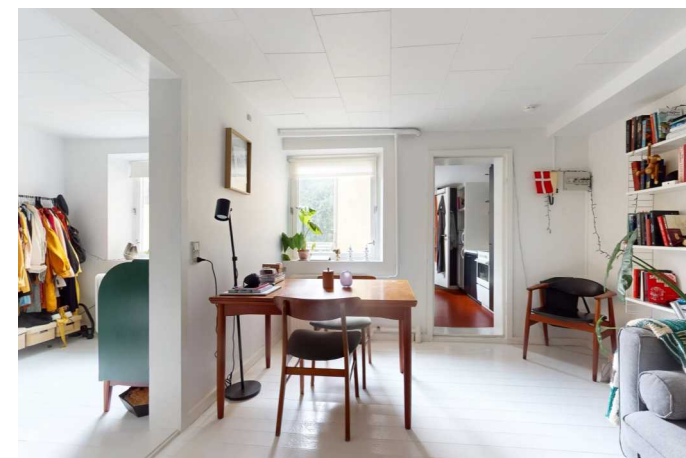
Adresse: Knudrigsgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Adresse: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024



Køkken



Badeværelse



Terrasse



Set fra haven



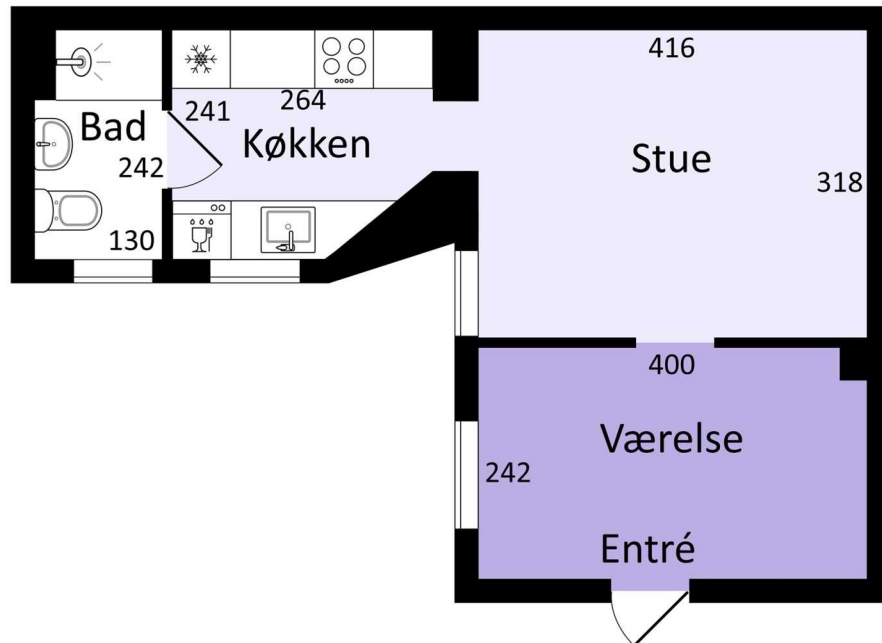
Terrasse



Terrasse

Adresse: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Kommune:            | Aarhus                           |
| Matr.nr.:           | 912 b Århus Bygrunde             |
| BFE-nr.:            | 336378                           |
| Ejerl.nr.:          | 1                                |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme             |
| Opført/ombygget år: | 1890                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 1.892.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.111.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.513.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 888.800 kr.   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 43 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 0 m <sup>2</sup>  |
| Heraf andre arealer:       | 43 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 52 m <sup>2</sup> |

**Ejerforeningsforhold**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Fællesudg. fordeles     |        |
| Tinglyst fordelingstal: | 16/100 |
| Adm. fordelingstal:     |        |
| Sikkerhed til e/f:      | Ingen  |
| Forhøjelse af           | Ingen  |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**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

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 16.07.1891 lbnr. 907198-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv gadeanlæg mv (35-88)  
Nr. 2 lyst d. 16.07.1891 lbnr. 907199-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (35-88)  
Nr. 3 lyst d. 16.12.1983 lbnr. 34781-63 Tillægstekst Dok om fælles opholds- og stiareal  
Filnavn: 63\_D-A\_458  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum  
Fællesvaskeri  
Skur, mini-værksted

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

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.: 4.590

Forbrug: Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2013

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
7.719  
5.333  
22.728  
45Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Notering af ejerskifte til administrator, anslået  
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte  
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.1.498.000  
10.850  
1.500  
2.500  
1.825  
1.514.675

I alt

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

35.825

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.592 md./ 103.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.923 md./ 83.075 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: 26.06.2024  
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: Knudrisgade 38, kl., 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: MP-0015-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 26.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 salgsopstilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

**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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.