

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47-X0000599
Ejerudgift/md.: kr. 1.497

Dato: 8.11.2024



Beskrivelse:

Skøn lejlighed med super beliggenhed.

Glæd jer til at opleve Vigevej 7, hvor I netop nu kan overtage nøglerne til en hyggelig og velindrettet lejlighed, som har højt til loftet. Lejligheden rummer det essentielle, og der er meget lave fællesudgifter i bygningen, som har egne parkeringspladser, grønne områder og fællesvaskeri samt tørrerum. I bliver desuden en del af en lille ejerforening med seks ejerlejligheder. Velkommen til attraktive Højbjerg.

I overtager et klassisk køkken med tidløse elementer, god opbevaringsplads og rum til fællesskabet omkring madlavningen. Lysindfaldet er gavmildt fra det store vindue, og der er nem passage til spisebordet i stuen, når middagen skal serveres.

Stuen får masser af sollys fra vinduerne, der vender mod syd og altanen. Særligt sidstnævnte bliver en gave i de varme måneder, hvor I kan søge ud og nyde omgivelserne, og der kan placeres et cafésæt her, mens både de bløde møbler og spisesektion står nydeligt i stuen.

Værelset har en ideel størrelse, hvor der er tænkt praktisk med etableringen af en skabsvæg. Det giver plads til garderoben, mens resten af arealet kan dedikeres til en seng og måske en hjemmearbejdsplads, og tilsvarende er badeværelset velindrettet i retronuancer. Bemærk også, at der er pulterrum i kælderen.

Beliggenheden fås ikke meget bedre, da alt, hvad hjertet begærer, er i kort afstand. Det gælder indkøb, fritidsfaciliteter og det er nemt at tage ud i naturen, hvor Marselisborgs skovarealer og stranden er et oplagt udfugtsmål. I kan også nemt tage til fredagskoncerter i Tivoli eller på stadion og se AGF, til Aarhus' bymidte, hvor butikker, spisesteder og kulturelle seværdigheder frister i hobetal. En yderligere fordel er nærheden til motorvejen.

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: Morten Pedersen

Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47-X0000599
Ejerudgift/md.: kr. 1.497

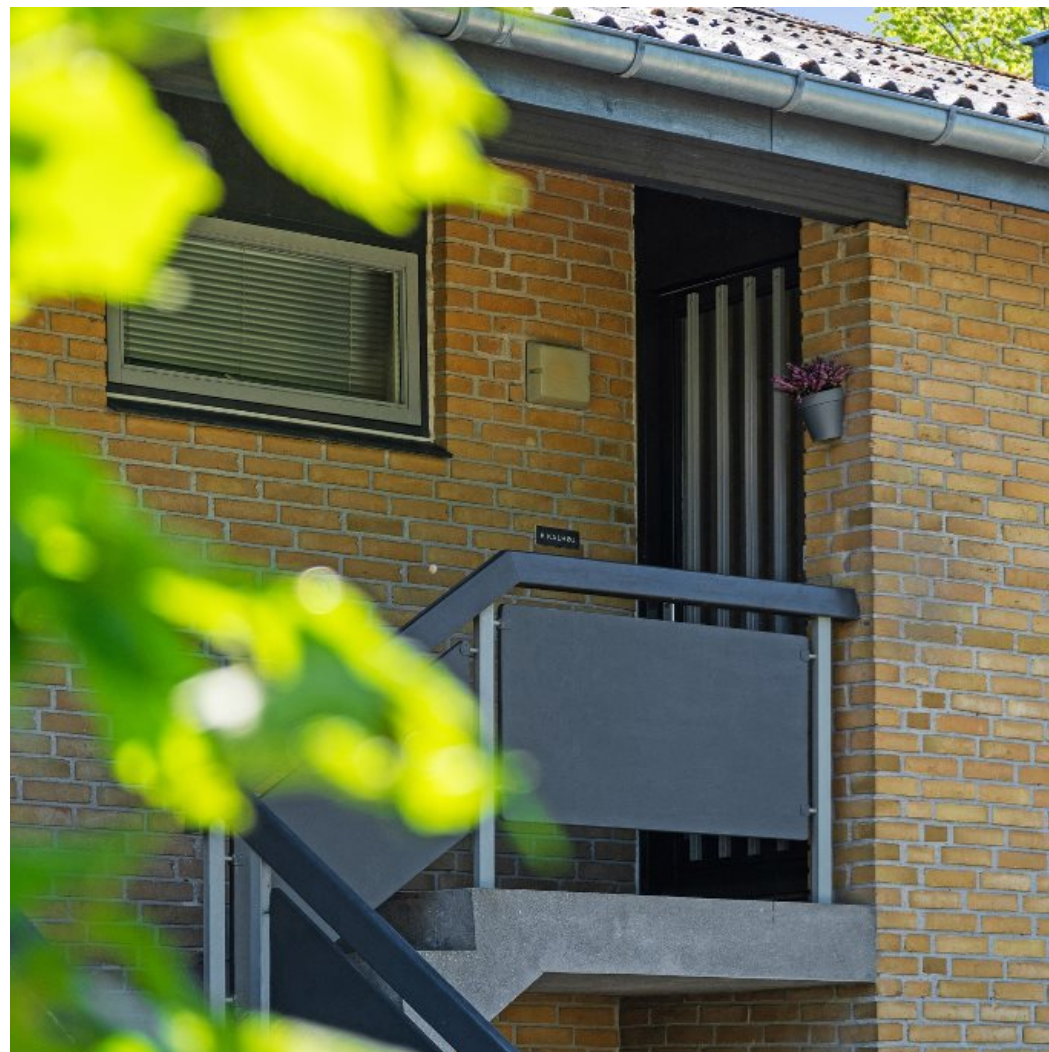
Dato: 8.11.2024



Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47-X0000599
Ejerudgift/md.: kr. 1.497

Dato: 8.11.2024



Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47-X0000599
Ejerudgift/md.: kr. 1.497

Dato: 8.11.2024



Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47-X0000599
Ejerudgift/md.: kr. 1.497

Dato: 8.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 6d Holme By, Holme
BFE-nr.: 357018
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.166.000,00
Grundværdi: 923.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.800,00
Grundlag for grundskyld: 738.400,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 55 m²
Heraf tinglyst boligareal: 55 m²
BBR-boligareal: 58 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 1/6
Tinglyst fordelingstal: 1/6
Adm. fordelingstal: 1/6
Sikkerhed til e/f: 5.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.5.1960 tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr 10A 10F
5.7.1979 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv 63_L-C_522
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Vaskerum

Pulterum

Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47-X0000599
Ejerudgift/md.: kr. 1.497

Dato: 8.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Swamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.616,67 Forbrug: 7,88 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der er ikke selvstændige målere på lejligheden og samlet betales der kr. 1.200,-/mdr. som dækker ALLE betalinger - både fællesudgifter samt forbrug til varme og vand. Forbrug deles efter lejlighedernes fordelingstal.

Kr. 1.200,-/mdr. er ved 1 person der bebor lejligheden og bor der to personer i lejligheden er prisen kr. 1.350,-/mdr.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

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.

Ikke selvstændige forbrugsmålere i lejlighederne

I foreningen er der ikke selvstændige forbrugsmålere til varme, varmt vand og vand. De samlede udgifter hertil fordeles lige blandt de seks lejligheder i ejendommen. Fællesudgifterne INKL. varme og vand er kr. 1.200,-/mdr. Fællesudgifterne under ejerudgifterne er således anført uden forbrug, for bedre at kunne sammenligne ejerudgifterne med andre lignende boliger. Kr. 1.200,-/mdr. er ved 1 person der bebor lejligheden og bor der to personer i lejligheden er prisen kr. 1.350,-/mdr.

Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg Kontantpris: kr. 1.395.000		Sagsnr.: 47-X0000599 Ejerudgift/md.: kr. 1.497		Dato: 8.11.2024	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat		kr. 4.757,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000,00
Grundskyld 2024		kr. 4.430,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	10.250,00
Fællesudgifter		kr. 8.778,00	I alt	kr.	1.405.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:		kr. 17.965,28			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.865 md./ 94.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.338 md./ 76.059 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: 8.11.2024. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank A/S

Adresse: Vigevej 7, 1. th., 8270 Højbjerg
 Kontantpris: kr. 1.395.000

 Sagsnr.: 47-X0000599
 Ejerudgift/md.: kr. 1.497

Dato: 8.11.2024

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,27			0			Nej	

Mastedatabasen

 Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk