

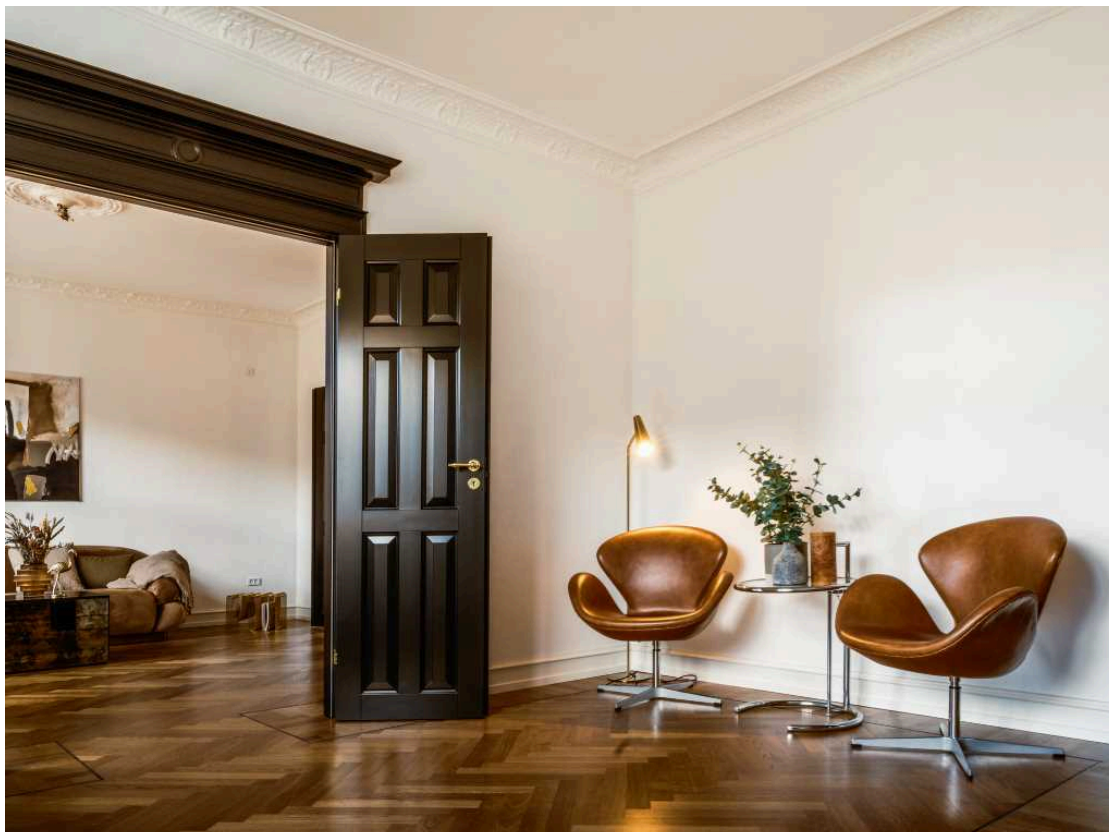
Salgsopstilling

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: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 41-X0000429
Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022



Beskrivelse:

I hjertet af Aarhus med udsigt til Aarhus Ø og havnen ligger denne store, totalrenoverede herskabslejlighed fra 1898. Hjemmet præsenterer sig skønt med fantastisk stuk, høje vægpaneler og sildebensparketgulv, og I får et værelse, to stuer en suite, et rummeligt køkken-alrum og et utrolig flot badeværelse. Hele lejligheden er blevet lydisoleret, og den omfattende istandsættelse er flod udført med blik for detaljen og respekt for historien. Nedenfor ejendommen er en herlig, fælles gård for alle opgangene, og dertil kommer en fælles have for kun denne ejendom.

I overtager en lejlighed, som er totalrenoveret fra 2020-2021 og således præsenterer sig utrolig flot. Bemærk det lækre køkken fra Reform samt badeværelset, der fremstår eksklusivt med italienske fliser og Vola-armaturer. Derudover er der lavet lydisolering i både lofter og gulve samt flere vægge.

I vil straks bemærke de fine detaljer, der præger hele lejligheden. Sildebensparketgulvet er et nydeligt, gennemgående element, og de høje vægpaneler samt den fantastiske stuk skaber et herskabeligt udtryk. Hjemmet gemmer også på historiske elementer, som en charmerende skævhed i en del af stukken som følge af bombningen af Aarhus Havn i 1944.

Fra hjemmet får I et udsøgt vue over området på Aarhus Havn og Aarhus' nyeste bydel på Aarhus Ø. Desuden kan I glæde jer over det lækre gårdareal bag ejendommen, hvor sommeren kan nydes i den hyggelige, fælles have.

Med adresse på Østbanetorvet 7 får I en ideel beliggenhed i hjertet af Aarhus. I når hurtigt alle byens butikker, restauranter og caféer, og så venter der hyggelige gåture på Nordre Kirkegård op mod Trøjborg. Flere grønne åndehuller som Botanisk Have, Universitetsparken og Riis Skov er en kort cykeltur væk, og om sommeren når I hurtigt havnebadet og badeanstalten på Den Permanente.

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.

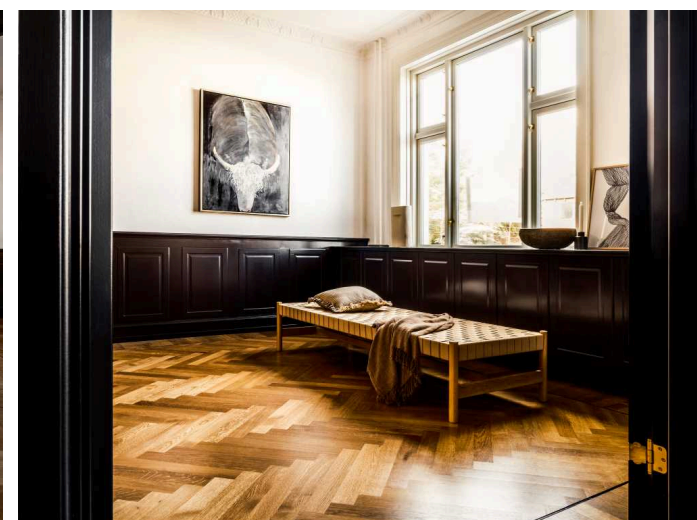
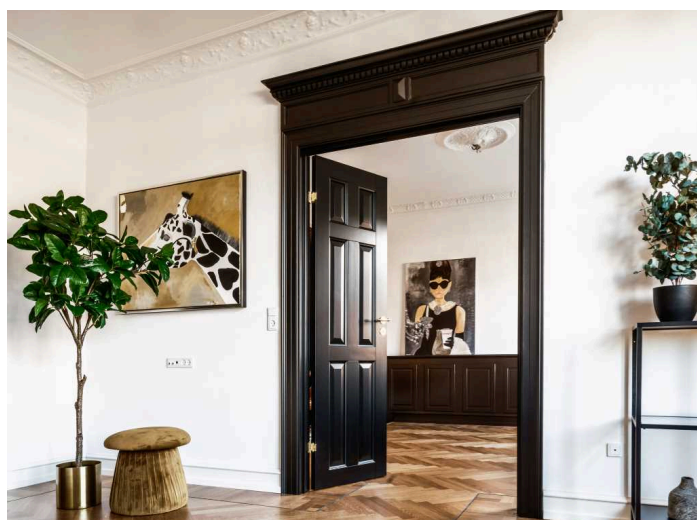
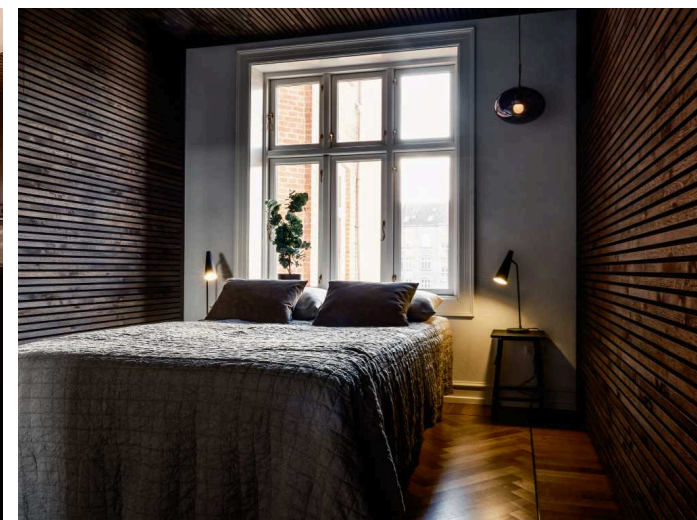
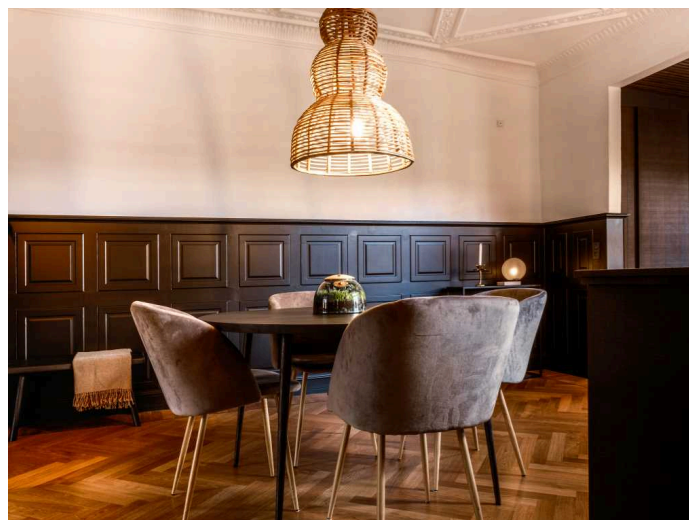
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: René Chrom Nielsen

Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 41-X000429
Ejerudgift/md.: 2.535

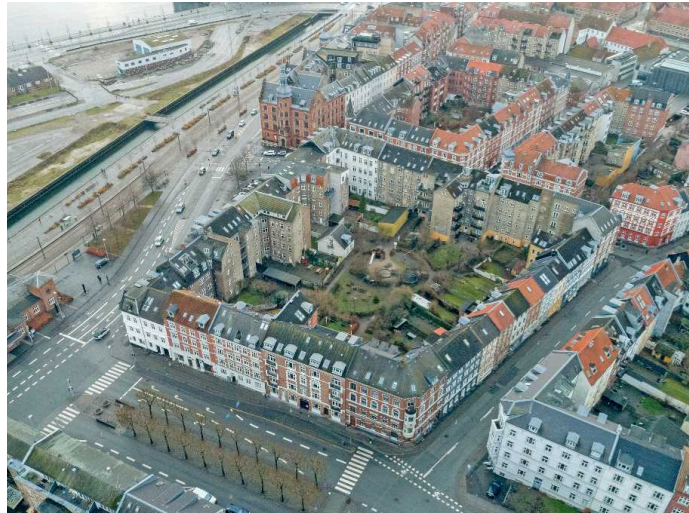
Dato: 28.5.2022



Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 41-X0000429
Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022



Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 41-X0000429
Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022



Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: 6.995.000Sagsnr.: 41-X0000429
Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Aarhus Kommune
Matr.nr.: 1121AE Århus Bygrunde
BFE-nr.: 339203
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1898**Vurdering og ejendomsværdiskat**Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 2.350.000,00
Heraf grundværdi: 305.800,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.000,00
Grundskatteloftsværdi: 228.500,00Tilbehør:

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

type: Flaskekøleskab mærke:
type: Vinkøleskab mærke:
type: Emjætte mærke: Witt
type: Kogleplade mærke: Asko
type: Køle/frys mærke: Asko
type: Ovn mærke: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

ArealerTinglyst areal: 98 m²
Heraf tinglyst boligareal: 98 m²
BBR-boligareal: 114 m²**Ejerforeningsforhold**Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 10/95
Adm. fordelingstal: 10/95
Sikkerhed til e/f: 5.000,00
I form af: EjerpantebrevForhøjelse af sikkerhed:
I form af: IngenServitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:1.10.1896 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.11.1979 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler 63_H-A_552
16.12.1983 Dok om fælles opholds- og stiareal
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: cykelparkering

Brugsret: pulterrum

Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: 6.995.000Sagsnr.: 41-X0000429
Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:**Fællesudgifter / varmekonsum:**

Udgifterne til vand og varme betales til ejerforeningen, men er ikke inkluderet i fællesudgiften på side 4.

Arbejdsforpligtelser: arbejdsdage til ejerforeningen aftales årligt.

Se øvrige forhold på salgsoptillingens side 5.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Dette beløb er anslået ud fra det årlige aconto forbrug til ejerforeningen, da sælger ikke har beboet ejendommen.

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: C

Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: 6.995.000

 Sagsnr.: 41-X0000429
 Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	12.880,00	Kontantpris/udbetaling	6.995.000,00
Ejendomsskat 2022	5.461,68	Omkostning til købers evt. rådgiver - Anslået	6.500,00
Fællesudgifter	12.000,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningens administrator - Anslået	1.000,00
Rottebekæmpelse	81,15	Tinglysningsafgift	43.750,00
		I alt	7.046.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	30.422,83		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.320 md./ 411.835 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.055 md./ 336.665 år v/ 25,14 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.5.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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/landingside>

Adresse: Østbanetorvet 7, 2. tv., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: 6.995.000

 Sagsnr.: 41-X0000429
 Ejerudgift/md.: 2.535

Dato: 28.5.2022

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea	Var. obl.lån u/renteloft	3.473.000,00	3.473.000,00	3.473.000,00	DKK	-0,17	34.924,48	28,50					

Øvrige forhold:
Områdeklassificeret:

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.

Skødeudgift:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Mastedatabasen:

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

Ejendommen er bevaringsværdig:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår med størst vægt. Bygninger med bevaringsværdi 1 - 4 er optaget i Kommuneplanen som bevaringsværdige. Se mere om bevaringsværdi på www.kulturarv.dk

Planlagt kloak separering

jf. Aarhus kommunes spildevandsplan 2017-2020 er der omfattende område planlagt separering af fællessystem i 2061-2085.