

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: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

På en fantastisk beliggenhed, nærmest lige i Aarhus' hjerte finder, I denne lækre lejlighed, der blev etableret i 2018 i forbindelse med udskiftningen af taget på ejendommen. Lejligheden ligger således på femte og øverste sal, og planløsningen fordeler sig over tre værelser, et badeværelse og et åbent opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét. Hertil får I to altaner og en fuldkommen fænomenal udsigt over hele byen.

Lys og rummelig penthouse med panoramaudsigt

Opholdsmiljøet - Den åbne forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen skaber en særdeles indbydende atmosfære og et dejligt opholdsmiljø, hvor I kan være sammen på tværs af aktiviteter. Lyset strømmer gavmildt ind gennem skråvinduerne og kvisten, og det kipførte loft samt de fritliggende loftbjælker understreger den behagelige rumfornemmelse.

Værelserne og badet - De tre værelser giver jer gode indretningsmuligheder, da de alle tre er ganske store. To af dem har indbyggede skabe, og nær det ene værelse finder I badeværelset, som er flot udført med muret bruseniche, væghængt toilet og plads til vaskesøjlen.

Udelivet - Den ene altan tilgås via et af værelserne, mens den største altan nås ved køkkenet samt et forskudt niveau i stuen. Begge altaner giver jer dejlige rammer til udendørslivet, og placeringen på femte sal giver et fantastisk udsyn over byen.

Nær alt det bedste - I bosætter jer tæt på alt, som Aarhus bymidte har at byde på. ARoS, Aarhus Domkirke, Aarhus H og Dokk1 er alt sammen inden for gåafstand, og det samme gør sig gældende for butikslivet i gågaden. Alle de praktiske faciliteter såsom indkøbsmuligheder og offentlig transport er ligeledes inden for nær rækkevidde.

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: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

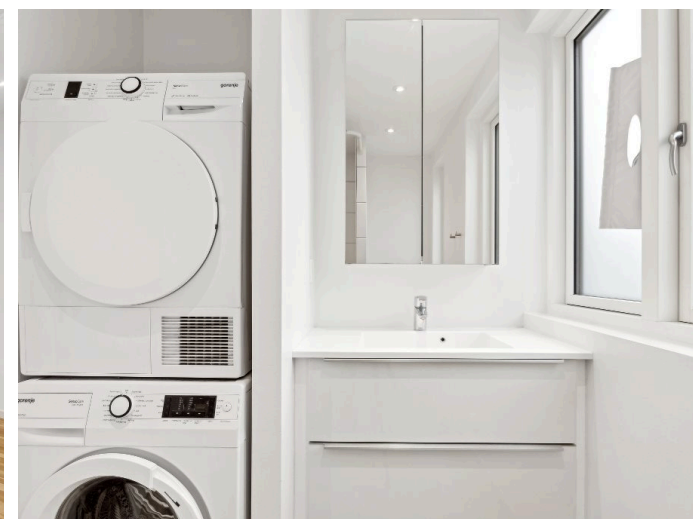
Dato: 4.4.2025



Adresse: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

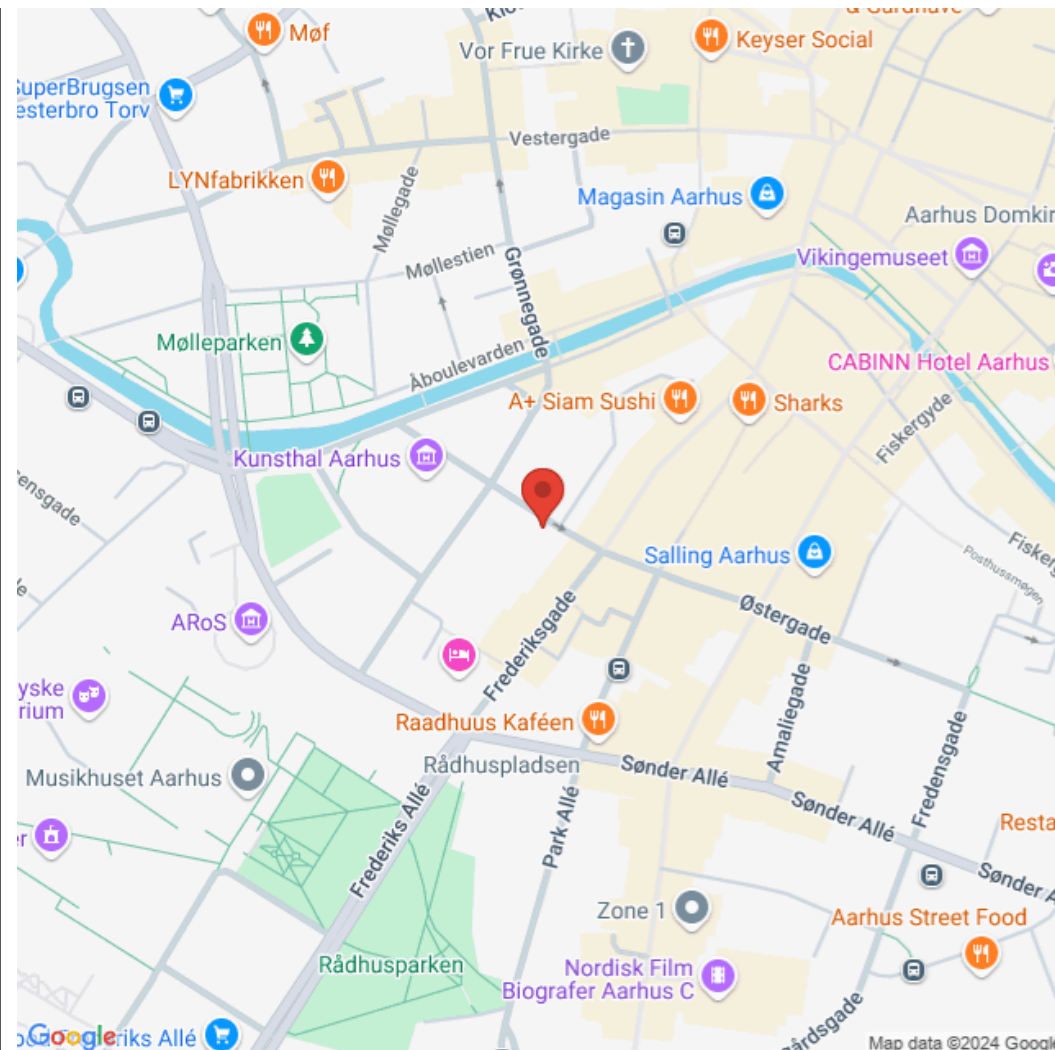
Dato: 4.4.2025



Adresse: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

Dato: 4.4.2025



Adresse: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 358e Århus Bygrunde
BFE-nr.: 338535
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1913 / 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.482.000,00
Grundværdi: 3.320.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.385.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.656.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke:
type: Køle-/fryseskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Kogeplads mærke:
type: Ovn mærke:
type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	137 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	137 m ²
BBR-boligareal:	143 m ²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.12.1901 Dok om brolægningssafgift, facadetegning mv
23.10.1913 Dok om fælles brandmur/gavl mv evt installation af wc
18.12.1913 Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
25.11.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv
4.10.1949 Dok om kloakanlæg
15.11.1962 Dok om vejret mv, Resp lån i off midler
20.5.1965 Dok om at ejendommens navn er Jyllandsgaarden
6.4.1966 Lejekontrakt med Aarhus kommunale værker, Resp lån i off midler
30.12.2003 anm.hæft.+serv. Supplement til vedtægter for Ejerforeningen J.M. Mørksgade 5
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

Dato: 4.4.2025

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.880,39

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fællesudgifter / varmeforbrug:

Udgiften til vand og varme betales over fællesudgiften. I nærværende salgsopstilling er udgiften til vand og varme dog medtaget separat under anvendelsesudgifter og dermed ikke inkluderet i opgivet fællesudgifter.

Aconto varme 6000 kr. årligt

Aconto vand 1750 kr. årligt

Se øvrige forhold på salgsopstillingens side 5.

Adresse: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 5.295.000

 Sagsnr.: 41-X0002055
 Ejerudgift/md.: kr. 4.420

Dato: 4.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.366,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000,00
Grundskyld 2024	kr. 15.936,00	Omkostning til købers evt. rådgiver - Anslået	kr.	6.500,00
Fællesudgifter Anslået*	kr. 14.700,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningens administrator - Anslået	kr.	2.000,00
Rottebekæmpelse Anslået*	kr. 41,47	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	33.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.044,03	I alt	kr.	5.337.150,00

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.117 md./ 349.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.531 md./ 282.368 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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: J.M. Mørks Gade 5, 5., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 41-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 4.420

Dato: 4.4.2025

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:

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.

Kælder-/pulterrum:

Ejerforeningen fordeler pulterrum i kælderen.

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