

Super lejlighed i hjertet af Frederiksbjerg, mulighed for parkering i baggården



Jægergårdsgade 29, 1.
8000 Aarhus C

PRIS	3.699.000
UDBETALING	185.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	20.376
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.465
EJERUDGIFT (MD.)	3.726
BOLIGAREAL	79 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1876/2011
SAGSNUMMER	22970000506
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	C

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: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder her velkommen på Frederiksbjergs mest stemningsfulde gade, Jægergårdsgade. Her er I tæt på både bylivet, vand og skov, hvilket gør det nemt at hoppe i løbeskoene og hurtigt komme ud i naturen – afslut med en forfriskende dukkert ved Tangkrogen.

Hverdagen er nem i Jægergårdsgade. Indkøb er lige om hjørnet, det meste kan nås på cykel, og de mange cafeer og restauranter gør det svært at vælge, hvilken ny smagsoplevelse I vil prøve. Gaden huser også nogle af byens dygtigste keramikere, frisører og genbrugsbutikker, og den strækker sig helt til Sydhavnen.

Lejligheden er beliggende på 1. sal, hvor lejligheden byder jer velkommen gennem en entré med indbyggede skabe og god plads til sko og overtøj. Køkkenet er funktionelt og stilrent med siddepladser i de brede vindueskarme og masser af opbevaringsplads i det matsorte Vordingborg Køkken fra 2019. De grønne Metropolitan-klinker, der også findes i Londons Brompton Road metro, giver en urbant præg til den gamle bygning.

Spisestuen er ideel til både middagsgæster og hjemmearbejde, med sortmalede gulve og direkte adgang til den store, delvist overdækkede altan. Her er rig mulighed for både at drikke sin morgenkaffe i solen eller grille om aftenen. Fra spisestuen er der adgang til stort værelse/stue med enestående lysindfald fra de sydvendte vinduer. Lejlighedens soveværelse er lyst og rummeligt med indbygget skabsvæg og god plads til en stor seng. Badeværelset er pænt og funktionelt med vindue, muret bruseniche samt masser af opbevaringsplads.

Lejligheden er en del af en bygning, der blev opført i 1876, da Jægergårdsgade var ved at udvikle sig til en livlig handelsgade. Den smukke rosa facade gemmer på et stort, lukket gårdmiljø, hvor en af Aarhus' gamle by-smedjer med den karakteristiske skorsten og ildsted stadig er bevaret. Smedjens bygning fungerer i dag som fælleshus og kan lejes til festlige begivenheder.

En anden stor fordel ved lejligheden er de tilhørende p-pladser i gården, der giver mulighed for nem parkering, samtidig med at I bor centralt. Der er også cykelparkering under halvtag, og de fleste bybusser stopper blot 100 meter væk.

Lejligheden er det ideelle udgangspunkt for dem, der ønsker at bo tæt på alt det bedste Aarhus har at tilbyde – med en hyggelig atmosfære, en fantastisk altan og nem adgang til både natur og byliv. Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder jer velkommen!

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: Karsten Eland

Adresse: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

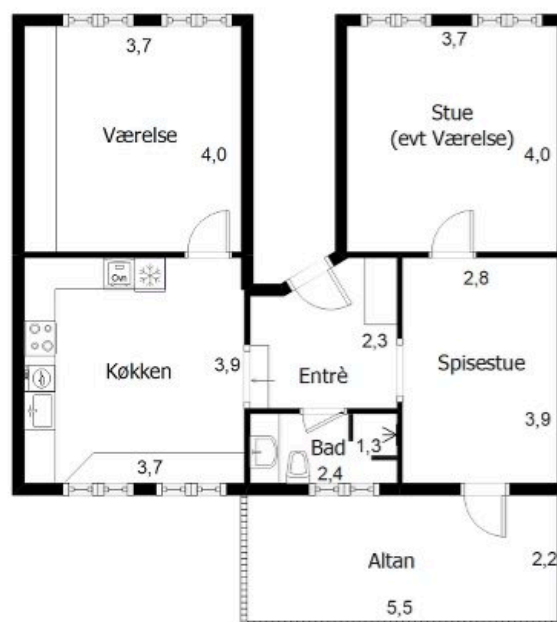
Dato: 7.5.2025



Adresse: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 7.5.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 39g Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.: 354333
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Privat fælles / offentlig
Kloak: Offentlig, afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1876 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.379.000,00
Grundværdi: 2.130.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.703.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.704.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade m. induktion mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Elica
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Junker
type: Vaskemaskine/tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 75 m²
Heraf tinglyst boligareal: 75 m²
BBR-boligareal: 79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 275/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.1.1877 Dok om fælles brandmur/gavl mv
1.10.1925 Dok om vejret mv
30.1.1985 Dok om vejret mv parkeringsforhold mv, Resp lån i off midler
3.7.1985 Meddelelse om vejudlæg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: cykelparkering

Adresse: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.900,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Der betales i aconto varme på kr. 575 pr. md.

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:

Udlejning: Tilladt, jfr. vedtægterne §13 stk. 2

Husdyr: Tilladt jfr. ejerlejlighedsskemaet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsopstilling ikke taget højde for evt. ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i evt. grundejerforeningsregi.

Bevaringsværdi, kategorisering:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 6, jfr. oplysning fra Kulturstyrelsen register, Kulturarv.dk. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske ombygning/tilbygning.

Områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 13.786,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.699.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.224,00	Debitorskifte vedr. sikkerhedsstillelse (ejerpantebrev) til ejerforening, anslået	kr.	3.260,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 69,44	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	6.500,00
Fællesudgifter	kr. 20.628,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.050,00
		I alt	kr.	3.732.810,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.707,76	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.376 md./ 244.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.465 md./ 197.581 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: 7.5.2025. 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: Standardfinansiering/realkreditbelåning vil skulle reduceres med kr. 10.000 på grund af tinglyst sikkerhed til ejerforeningen i form af ejerpantebrev.**

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: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 7.5.2025

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:

Ingen jf. sælger

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	Anden lånetype	2.152.000,00	2.256.456,71	2.216.029,45	DKK	3,46	103.774,44	23,50	5,55			Nej	

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Spildevandsplan for området:

Aarhus Kommune har planlagt kloakseparering for området i årene 2051-2060, hvor regn- og spildevand skal ledes i to forskellige ledningssystemer for bl.a. at reducere risikoen for oversvømmelser. Formålet med spildevandsplanen er, at det fremover kun er spildevandet, der skal ledes til rensningsanlæg, mens regnvand skal ledes ud i søer, vandløb og havet. Aarhus Kommune har planlagt separatkloakering i de fælleskloakerede områder af kommunen i en periode frem til år 2085. Eventuel andel af udgift hertil er sælger uvedkommende.

Adresse: Jægergårdsgade 29, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.699.000Sagsnr.: 22970000506
Ejerudgift/md.: kr. 3.726Dato: 7.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Det er nødvendigt at anmelde evt. jordflytning til kommunen, jfr. Danmarks Miljøportal og Flytjord.dk. Området er områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden. Jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt skal jorden undersøges for jordforurening i forbindelse med jordflytningen. Prøvetagning kan ske på lokaliteten, hvor den graves op, eller på et modtageanlæg, der er godkendt til kartering af jord.

FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5.



**RING ALLEREDE NU FOR YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING. TLF. 28906000**

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.
Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.
Nonbo & Eland er din ejendomsmægler i Aarhus.



WWW.NONBO-ELAND.DK