

Indflytningsklart hus fra 2011 med udsigt!



Lauritshøj 1
8541 Skødstrup

PRIS	4.495.000
UDBETALING	225.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	24.717
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	19.974
EJERUDGIFT (MD.)	3.093
BOLIGAREAL	146 m ²
GRUNDAREAL	917 m ²
CARPORT	59 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	2011/
SAGSNUMMER	22960003237
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	A2010

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: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder her velkommen til denne dejlige villa, godt beliggende centralt i Skødstrup og med flot udsigt til marklandskab og med Aarhusbugten i baggrunden.

Villaen fremstår i flot stand og indeholder i stueplan entré, gæstetoilet, depotrum og et stort køkken-almrum med HTH-elementer, der ligger i åben forbindelse med stuen.

De store vindues- og dørpartier fra 3 sider af rummet giver et naturligt skønt og lyst rum.

Fra disse rum er der flere udgange til have og terrasser, herunder til den sydvendte terrasse, hvor solen kan nydes stort set hele dagen.

1. salen indeholder 2 gode børneværelser, flot badeværelse samt et stort soveværelse med adgang til et walk-in, der også kunne bruges som kontor, hvis der i stedet skulle være ønske om det.

Til ejendommen hører en stor dobbelt garage, hvorfra man kan komme tørskoet ind i huset.

Fra garagen er der videre adgang til et godt separat bryggers med ovenlysvindue og gulvvarme. Der er gulvvarme i hele stueetagen samt på badeværelse på 1. salen.

Huset er højt placeret på grunden, hvilket giver en god udsigt til marker og kig til Aarhus Bugten fra det ene værelse på 1. salen.

Herudover et redskabsskur og en god lukket have med god plads til leg med børnene.

Ejendommen har en optimal beliggenhed tæt på indkøb, letbanen, det østjyske motorvejsnet, Aarhus Lufthavn og skøn natur.

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.

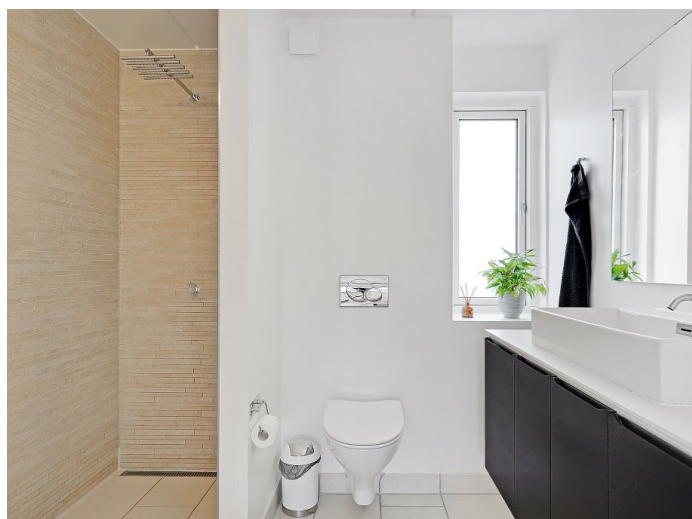
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Eland

Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025



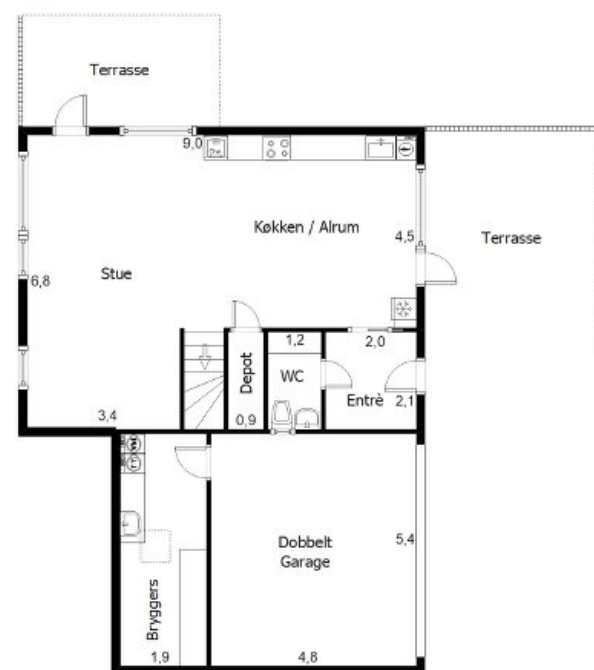
Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025



Stueplan



1.Sal



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 1s Skødstrup By, Skødstrup
BFE-nr.: 10174955
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig, fælleskloakeret (spildevand + tag- og overfladevand)
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.241.000,00
Grundværdi: 1.598.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.392.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.278.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	917 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	73 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	59 m ²
-heraf Carport	59 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.1.1986 Dok om afvandingsledning. Vedr. 1T, 1V
20.1.1986 Dok om byggelinier mv Forprioritet
12.12.2006 Fraskrivelsesdeklaration 0feb731-2784-44be-9dc6-37a44905f35e
19.2.2007 Lokalplan nr. 778
19.2.2007 Suppl. til lokalplan nr. 778 ang. grundejer- forening m.v. -
28.9.2007 Servitut om bassin og regnvands- og tryk- ledning. 11.02.2008 lyst påtegning vedr. samme
12.1.2010 Vedtægter: GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGTforGrundejerforeningen Lauritshøj
11.12.2011 Vedtægter: Vedtægter for Parcelforeningen Lauritshøj
25.11.2024
Kommuneplan: Ja
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Parcelforeningen Lauritshøj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade m. induktion mærke:
type: Emhætte mærke: Thermec
type: Indbygningsovn mærke: Point
type: Køle-/fryseskab mærke: Blomberg
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Dybfryser mærke: Bauknecht
type: Mikrobølgeovn mærke: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
IDA Forsikring
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.: 11.200,00 Forbrug: 10,24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers budgetteret varmemeforbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024: kr. 9.085,18

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Renovationsudgift:

Den anførte udgift til renovation er anslået ifølge takster for 2025 grundpakke bestående af 3 stk. 2-delt 240 L beholder til restaffald/madaffald, papir/pap/tekstilaflald, plast/mad- og drikkekartoner/glas/metal. Herudover kasse til farligt affald. Køber indtræder umiddelbart i den af sælger nuværende valgte ordning, og fremtidig udgift afhænger af købers eventuelle til-/fravalg.

Grundejerforening og Parcellforening samt stigning i kontingenter:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 17.303,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.670,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2024	kr. 38,28	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået
Grundejerforening og Parcellforening 2024	kr. 1.750,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	I alt
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.121,56	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.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.717 md./ 296.599 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.974 md./ 239.683 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: 7.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025

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:

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.117.075,64	2.086.668,84	1.914.122,19	DKK	1,50	168.661,62	15,50	9,05				

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygningen B/garage samt C/Udhus ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Adresse: Lauritshøj 1, 8541 Skødstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 22960003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 7.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen er medlem af to foreninger, herunder en grundejerforening og en parcelforening, hvor der er medlemspligt for begge foreninger. Kontingent til foreningerne er samlet under ejerudgiften (hhv. kr. 450 og kr. 1300 årligt), dog betales der separat til foreningerne. Der er jfr. grundejerforeningsskemaet aftalt "trappestigning" i kontingenterne i forbindelse med opsparing til vejfond. Stigningerne er hhv. kr. 50 og kr. 100 årligt i de næste 4 år. Bestyrelsen udarbejder en beskrivelse af stigningerne til hver generalforsamling.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORSÆTTER PÅ SIDE 5.



RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO ELLER AFTALE OM FREMVISNING 2890 6000

Vi ved, hvor du bor - for vi bor her selv!

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 personlige ejendomsmægler.



WWW.NONBO-ELAND.DK