

Super beliggende og fritliggende byhus på fantastiske Frederiksbjerg - mulighed for leje af p-plads ved huset



Montanagade 29A
8000 Aarhus C

PRIS	8.900.000
UDBETALING	445.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	48.908
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	39.529
EJERUDGIFT (MD.)	5.710
BOLIGAREAL	134 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	2023/
SAGSNUMMER	22970000341
EJENDOMSTYPE	Villa med ejerlejlighedsstatus
ENERGIMÆRKE	A2015

Salgsopstilling

Formulærens 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: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder her velkommen til dette fantastiske og fritliggende byhus, beliggende midt i attraktive Frederiksbjerg, i rolige omgivelser i god baggård.

Beliggenheden i en af Aarhus' mest attraktive områder, i hjertet af Frederiksbjerg, er helt perfekt med gåafstand til alt, både Strøget, Bruuns Galleri, de hyggelige butikker og restauranter i Jægergårdsgade, Torvet på Ingerslev samt vandet og stranden ved Tangkrogen samt Marselisborg Lystbådehavn.

Byhuset, som er opført i 2023 fremstår i lækre kvalitetsmaterialer, med en optimal indretning med gode store rum, 2 badeværelser samt fantastiske lysindfald, og så selvfølgelig med super skøn og solrig tagterrasse.

I stueplan bydes i velkommen i en god entre, med forbindelse til 2 gode værelser, flot badeværelse samt godt bryggers med god plads til opmagasinering. På 1. salen kommer i op i et dejligt lyst køkken-alrum og stue i ét, med store vinduespartier, loft i kip og med udgang til den solrige tagterrasse. Fra alrummet er der adgang til boligens 2. badeværelse samt godt soveværelse. Fra soveværelset er der adgang til loftrum med plads til opmagasinering.

I hele huset er der flotte klinke- og trægulve og selvfølgelig med gulvvarme.

Til byhuset er der mulighed for at leje en p-plads via ejerforeningen i baggården.

Byhuset er en del af en nyopført baggård, og den første bolig som sælges beboet.

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.

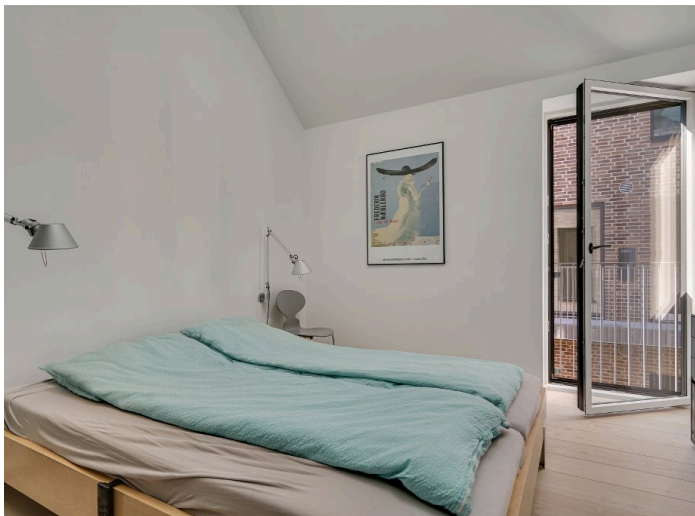
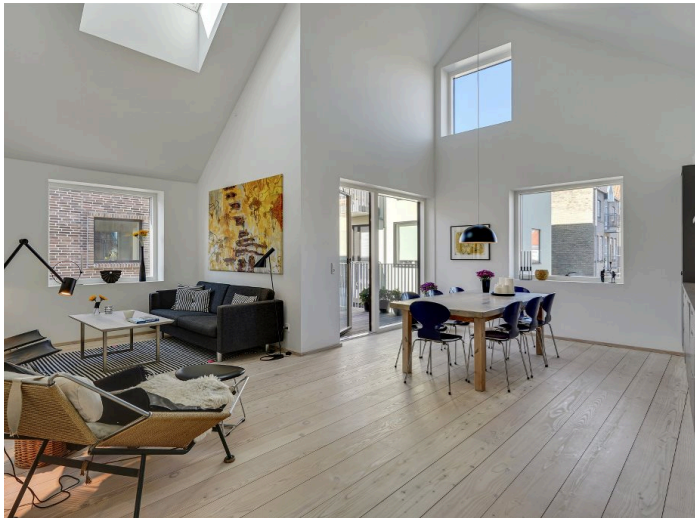
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Eland

Adresse: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025



Adresse: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025

1.sal



Stueplan



Adresse: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 556p Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.: 359544
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig, afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 7.600.000,00
Grundværdi: 5.800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.080.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.640.000,00

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

Tilbehør:

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

Keramiske kogeplade, mrk. AEG
Emhætte, mrk. Silverline
Indbygningsovn, mrk. AEG
Køle-/fryseskab, mrk. Gram
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine, mrk. AEG
Tørretumbler, mrk. AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Tinglyst areal: 134 m²
Heraf tinglyst boligareal: 134 m²
BBR-boligareal: 134 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 13/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 42.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.11.1978 Dok om ubegrænset brugsret i 10 år over skel Ikke til hinder for prioritering 63_D-A_327
8.1.2002 anm hæft./byrder Skøde lyst servitutstiftende vedr. forkøbs- ret for Lars Alsing
2.3.2022 Meddelelse efter Byggelovens § 27
27.1.2023 NÆRVÆRENDE VEDTÆGTER ERSTATTER I SIN HELHED DE TIDLIGERE TINGLYSTE SÆRVEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN, DER SAMTIDIG AFLYSES FRA TINGBOGEN.
20.11.2024 Regnvandsledning over skel
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: terrasse og altan (elskusiv)

Mulighed for leje af p-plads med lejestander. 1250 kr. pr. md.

Adresse: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: AFVENTER OPLYSNINGER

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.100,00 Forbrug: 5,24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt, dog min. 6 måneder, jfr. vedtægter

Husdyr: AFVENTER

Ejendom under vurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under vurdering, og at den i salgsopstillingen anførte ejendomsværdi og grundværdi er anslået, hvorfor ejendomsskatten og ejendomsværdiskatten kan blive ændret. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Værdier i nærværende salgsopstillingen er anslået ud fra udbudsprisen og grundværdier for lignende grunde i nærområdet.

Værdierne er foreløbige og der henvises til nedenstående frase vedr. foreløbige ejendomsskatter.

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. Sælger oplyser, at grunden her i forbindelse med byggeriet, har klargjort til separatkloakering, men blot mangler tilkobling hertil, som vil ske når nærområdet bliver separatkloakeret.

Områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden:

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 forurennet. 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.

Adresse: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 31.008,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.900.000,00
Grundskyld 2024, anslået	kr. 12.480,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	6.500,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 30,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	55.250,00
Fællesudgifter, anslået	kr. 25.000,00	I alt	kr.	8.961.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 68.518,00	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: 445.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 48.908 md./ 586.892 år. Netto ekskl. ejerudgift: 39.529 md./ 474.346 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: 24.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Montanagade 29A, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 22970000341
Ejerudgift/md.: kr. 5.710

Dato: 24.3.2025

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.

Der ingen pantstiftende hæftelser.



**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