

Stilfuld villa fra 1945 – 300 meter fra vandet!



Birkevej 10
 8240 Risskov

PRIS	12.900.000
UDBETALING	645.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	70.670
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	57.119
EJERUDGIFT (MD.)	7.832
BOLIGAREAL	206 m ²
KÆLDERAREAL	124 m ²
GRUNDAREAL	898 m ²
GARAGE	20 m ²
GARAGE	17 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1945/1955
SAGSNUMMER	22960003262
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

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: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025



Beskrivelse:

Ejendomsmæglerne Nonbo og Eland byder her velkommen til denne smukke og stilrene villa opført i 1945. Villaen er løbende renoveret, og fremstår i dag fantastisk flot, med det gode valg af kvalitetsmaterialer, renoveret med respekt for villaens stil og charme. Her er bl.a. skiftet vinduer i 2003, tag og badeværelser i 2006, bryggers i 2010, køkken i 2019 samt fået BWT blødgøringsanlæg.

Villaen er omkranset af den skønneste have med flere solkroge og terrasser, smuk beplantning og "stranden" – et hyggeligt bålsted til aftenhyggen.

I bydes velkommen i villaens rummelige entré med adgang til flot gæstebadeværelse. Fra entréen kommer vi ind i villaens hjerte, det store åbne køkken-alrum og stue i ét. Her er der god plads til familien i hverdagen og har man gæster, kan der let dækkes op til flere familiemedlemmer og venner. Fra alrummet er der udgang til aftensolsterrassen og nedgang til villaens underetage. Fra alrummet er der ligeledes forbindelse til en ekstra stue med udgang til dejligt solrig terrasse. Fra denne stue er der adgang til 2 store børneværelser samt forældreafdeling med soveværelse, walk-in, badeværelse samt toilet.

I villaens underetage finder vi flere gode disponible rum, med uanede anvendelsesmuligheder, stort vaskehus, godt badeværelse med brus samt stort grovkøkken, viktualierum og stort depotrum.

Dette er villaen for familien som søger en fantastisk kvalitetsvilla, med perfekt beliggenhed på vandsiden tæt til vandet og stranden, Aarhus, Riisskoven samt det skønne butiks- og caféliv langs Nordre Strandvej.

Dette er en villa som hverken kan eller skal oplevet i ord og billeder, men som SKAL opleves.

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder 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: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025



Adresse: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025



Adresse: Birkevej 10, 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
 Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 48ø Vejlbj By, Risskov
BFE-nr.: 4227756
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig, spildevandskloakeret. Regnvand håndteres på egen grund
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1945 / 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 12.409.000,00
Grundværdi: 5.828.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.927.200,00
Grundlag for grundskyld: 4.662.400,00

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

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade m. induktion, mrk. Siemens
Emhætte, mrk. Eico
Indbygningsovn, mrk. Siemens
Køle-/fryseskab, mrk. Siemens
Opvaskemaskine, mrk. AEG
Vaskemaskine, mrk. AEG
Tørretumbler, mrk. Miele
Dybfryser, mrk. Electrolux
Mikrobølgeovn, mrk. Siemens

Blødgøringsanlæg medfølger **IKKE**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	898 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	206 m ²
Kælderareal:	124 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Garage	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.5.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.12.1967 Byplanvedtægt
15.9.1975 Dok om fjernelse af olietank
Byplanvedtægt: nr. 6 - Parcelhusområde mellem Tammerisvej, Fortevej, Århus Bugt og Statshospitalet m.fl.
Lokalplan: nr. 210 - Et boligområde mellem Nordre Strandvej og Århus Bugt, Risskov.pdf
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Birkevejs Vej- og Digeforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025

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: Ja.

- Højvandslukke eller pumpebrønd: Der er monteret højvandslukke eller pumpebrønd til spildevand. Monteringen skal være udført af en autoriseret kloakmester. Installationen bør efterses minimum en gang om året.

- Skader undtaget af forsikringen: Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: indtrængende nedbør via skotrender og skorsten på beboelsen og følge-skader heraf.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.720,00 Forbrug: 37.350 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarmeudgift ifølge seneste årsopgørelse (2023): kr. 20.542,43

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, risiko for stød

Energimærkning: C

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(mø), 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 ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 57.100,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.900.000,00
Grundskyld 2025	kr. 27.974,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.959,50
Rottebekæmpelse 2024	kr. 70,47	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Grundejerforening	kr. 500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	79.250,00
Husforsikring, anslået	kr. 4.473,20	I alt	kr.	12.998.709,50
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	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.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 93.978,47			

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: 645.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 70.670 md./ 848.034 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 57.119 md./ 685.425 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: 3.4.2025. 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: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025

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.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORSAT:

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsoptilling 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.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at garagen reelt er en udestue. 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 salgsoptillingen 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.

Olietank, nedgravet og sløjfet :

Ifølge BBR-meddelelse forefindes der på ejendommen en nedgravet olietank fra 1975, som er blevet sløjfet i 2000.

Områdeklassificering jord:

Det er nødvendigt at anmelde evt. jordflytning til kommunen, jfr. Danmarks Miljøportal og Flytjord.dk. Ejendommen er områdeklassificeret som analysefrit område, let forurenet jord (kategori 2). Jorden kan, uden undersøgelse, bortskaffes til anlæg, der kan modtage let forurenet jord, medmindre der er tegn på kraftigere forurening i jorden.

Adresse: Birkevej 10, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 22960003262
Ejerudgift/md.: kr. 7.832

Dato: 3.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTER 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