

## Superflot nyrenoveret 1-plans enderækkehus med stor lukket have, attraktiv beliggenhed i høje Risskov



Skelbækvej 5  
8240 Risskov

PRIS	5.250.000
UDBETALING	265.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	28.866
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.329
EJERUDGIFT (MD.)	3.996
BOLIGAREAL	100 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	487 m <sup>2</sup>
GARAGE	20 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1959/
SAGSNUMMER	22960003317
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	D



# 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: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025



## Beskrivelse:

Huset er i 2024 renoveret med nye vinduer, nye parketgulve, ny gulvvarme og isolering, nyt vvs, nyt el, nyt snedker køkken, nyt badeværelse, samt er garagen med nyt stort vinduesparti.

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder her velkommen til dette dejlige og flotte dobbelthus med en attraktiv beliggenhed i Høje Risskov, tæt på Risskov Skole, bibliotek, indkøb, Bellevue strand, cafélivet på Nordre Strandvej, Riisskoven, ligesom Aarhus Centrum kan nås med en kort cykeltur.

I bydes velkommen i entréen, som har adgang til, 1 soveværelse, 2 børne-/gæsteværelser, dejligt badeværelse fra 2024 med flotte lyse fliser samt god bruseniche.

Fra entréen er der forbindelse til lyst og stort køkken-alrum med lækkert Tvis snedker køkken fra 2024. Fra alrummet er der adgang til stor og lys stue med store syd/vestvendte vinduer og med videre forbindelse til solrig terrasse samt stor lukket have.

Overalt i huset er der fine Junkers parketgulve, gipslofter samt vinduer fra 2024. Der er gulvvarme i både køkken-alrum samt badeværelset. Fra køkkenet er der udgang til skøn gårdhave med videre forbindelse til super godt garage på 17 m2 med stort vinduesparti og 2 indgangsdøre.

Huset er omkranset af en 496 m2 lukket have, hvor sælger i november måned får udført en ny 50m2 stor fliseterrasse samt får baghaven nyanlagt.

Dette er den perfekte bolig til det unge par, den enlige eller til dem hvor børnene er flyttet hjemmefra.

Book en fremvisning allerede i dag. 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: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025

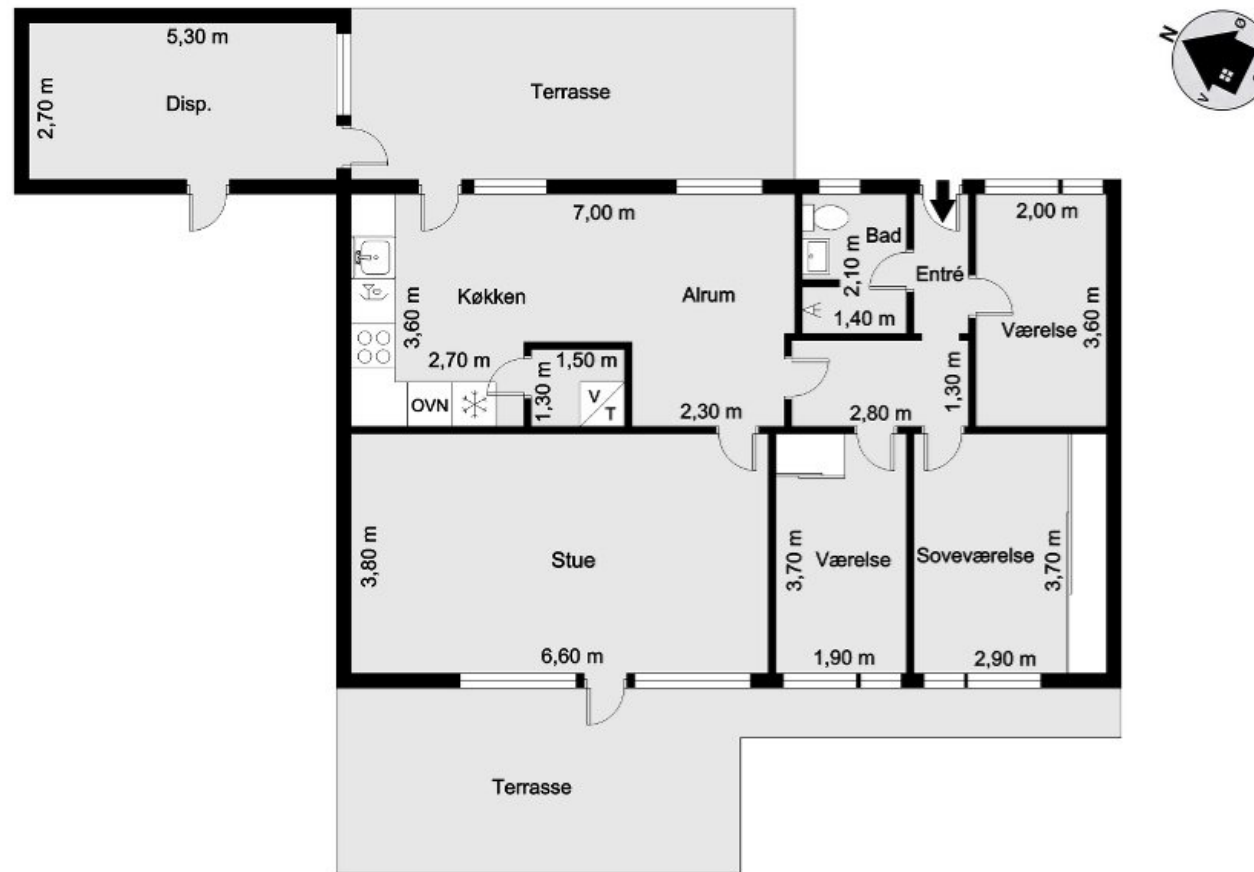




Adresse: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar!

Adresse: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 6kq Vejlbj By, Vejlbj  
BFE-nr.: 4223793  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1959

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.608.000,00  
Grundværdi: 3.907.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.686.400,00  
Grundlag for grundskyld: 3.125.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Keramisk kogplade mærke: Siemes bemærkninger: Fuld stegeplade zoner  
type: Emhætte mærke: Falmec  
type: Ovn mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	487 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	100 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

22.5.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Byplanvedtægt: Nr. 1  
Kommune rammeplan: Ja  
Lokalplan: Ingen  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Der henvises til policen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00 Forbrug: 18,11 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**Sælgers forbrug for 12 mdr. anslået: kr. 8.000.**

#### 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 risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### Olietank, nedgravet/sløjfet:

Ifølge BBR-meddelelse forefindes der på ejendommen en nedgravet/sløjfet olietank (nedgr.år 1959/sløjf.år 1991).

##### 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/ tekstilaffald, 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.

#### **ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ**

Adresse: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 18.800,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000,00
Grundskyld 2025	kr. 18.754,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,50
Rottebekæmpelse 2024	kr. 34,80	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	33.350,00
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	I alt	kr.	5.297.350,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.949,44	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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.866 md./ 346.394 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.329 md./ 279.944 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: 30.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Skelbækvej 5, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22960003317  
Ejerudgift/md.: kr. 3.996

Dato: 30.3.2025

**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.

**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
Nordea	Obl.lån	4.048.000,00	0	4.091.718,40	DKK				0				

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:**

**Nedklassificering af offentlig vej til privat-fællesvej:**

Vejen ved ejendommen fremgår registreret som offentlig vej. Aarhus Kommune har taget beslutning om, at en større del af de offentlige veje i kommunen skal overgå til privat vedligeholdelse. Aarhus Kommune har i den forbindelse orienteret sælger om, at en planlagt nedklassificering af Skelbækvej er påbegyndt. Overdragelsen medfører, at vej-/grundejerforening og dermed vejens beboere sammen skal forestå udgifter til den fremtidige vedligeholdelse af vejen, herunder også snerydning og renholdelse. Vejen skal fra kommunen overleveres i god og forsvarlig stand i forhold til dens brug. På den baggrund tages der i nærværende salgsoptilling forbehold for evt. fremtidige udgifter til vejvedligehold, såfremt det viser sig, at status for vejen ændres fra offentlig vej til privat-fælles vej.





**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](http://WWW.NONBO-ELAND.DK)