

Totalrenoveret 1/2 dobbelthus på vandsiden



Prins Knuds Vej 21A

8240 Risskov

PRIS	9.798.000
UDBETALING	490.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	53.767
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	43.456
EJERUDGIFT (MD.)	4.887
BOLIGAREAL	133 m ²
UDHUS	10 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1981/
SAGSNUMMER	22960003482
EJENDOMSTYPE	Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
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: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Nu sælges et af de sjældent, udbudte dobbelthuse på vandsiden i Risskov med væsentlig mere plads end hvad vi ellers normalt ser af dobbelthuse på fedet. Her er der tale om et samlet etageareal på ca. 149 kvm idet en tidligere garage er blevet integreret til huset således boligen rummer 133 kvm bolig plus ca. 16 kvm lækkert disponibelt rum. Boligen er beliggende på Prins Knuds Vej med en super dejlig badestrand for enden af vejen.

De nuværende ejere har siden 2023 lavet en totalrenovering af boligen med lækre, kvalitetsløsninger overalt. Her er lavet gulvvarme overalt, snedkerkøkken fra Handcraftet Interior, sildebensgulve i egetræ samt meget mere. Boligen er arkitektertegnet, og det er tydeligt, at arkitekten har fokuseret på masser af lys og luft. Boligen opført i fuldmuret kvalitet med lofter til kip og dermed højt til loftet. Både køkken-alrum og værelsesgangen er indrettet med et helt unikt lysbånd i kippen, som giver et fantastisk lysindfald.

Planløsningen er blevet optimeret af de nuværende ejere så den ikke indeholder nogen form for spildplads overhovedet. Den store entré rummer fin plads til garderoben. Det store køkken-alrum og opholdsstue er et fantastisk rum hvor lyset strømmer ind fra de store vinduesrammer mod haven. Det lækre kvalitetskøkken fra Handcraftet passer perfekt i nuancerne med det flotte sildebensgulv i egetræ, og giver de hvide vægge og lofter en skøn kontrast. Ved stuen er der indrettet et mindre badeværelse med brus. Fra stuen er der udgang til den nyanlagte gårdhave med lækker, stor træterrasse i kvalitetsmaterialer. Gårdhaven er en skøn, ugeneret oase hvor solen kan nydes fra morgenen til aften.

Boligens værelsesafdeling er langt fra en klassisk værelsesafdeling men åben, lys og en del af boligens opholdsrum. Der er 2 hyggelige børneværelser hvor det ene er indrettet med hems. Et åbent kontor/multirum som nemt kunne etableres til værelse ligeledes indrettet med fin hems samt udgang til terrassen. Lækkert soveværelse med skabsvæg samt udgang til terrasse - dette rum er den tidligere garage som er blevet ombygget til værelse men ej godkendt og fremstår disp. rum. Lækkert badeværelse med interiør fra Handcraftet, vaskesøjle samt bruseniche.

En perfekt bolig til den kræsne og kvalitetsbevidste køber, som gerne vil have en indflytningsklar i bolig i kort gåafstand til vandet. Størrelsen passer perfekt til den unge børnefamilie med fine terrassemiljøer og en lille have, men særligt også til det voksne par som ikke ønsker en fritliggende villagrund, men en nem og overkommelig bolig.

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: Jesper Skou Rasmussen

Adresse: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025



Adresse: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025



Adresse: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 8be Vejby By, Risskov
BFE-nr.: 4226094
Ejerl.nr. 1

Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig, afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.584.000,00
Grundværdi: 4.108.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.267.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.286.400,00

* 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. Miele
Emhætte, mrk. Miele
Indbygningsovn, mrk. AEG
Køle./fryseskab, mrk. Samsung
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine, mrk. Samsung
Tørretumbler, mrk. Samsung
Vinkøleskab, mrk. Falmex
Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	133 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	133 m ²
BBR-boligareal:	133 m ²
Øvrige arealer:	36 m ²
-heraf Disponibelt rum	26 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 50/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.12.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
7.12.1968 Dok om byggelinier mv
3.12.1981 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er tale om et dobbelthus / rækkehus med ejerlighedsstatus

Adresse: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.: 11.862,00 Forbrug: 16.320 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarmeudgift ifølge seneste årsopgørelse (2024): kr. 11.522,97

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

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/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 FORTSÆTTER PÅ SIDE 5.

Adresse: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 26.862,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.798.000,00
Grundskyld 2025	kr. 19.718,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.843,50
Rottebekæmpelse	kr. 97,69	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Vejforening inkl. vejfond, medlemspligtig	kr. 1.600,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	60.650,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	I alt	kr.	9.873.993,50
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. 58.638,41			

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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 53.767 md./ 645.201 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.456 md./ 521.475 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: 1.4.2025. 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: Prins Knuds Vej 21A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.798.000

Sagsnr.: 22960003482
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 1.4.2025

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.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Olietank, nedgravet og sløjfet:

Ifølge BBR-meddelelse forefindes der på ejendommen en nedgravet og sløjfet olietank.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at udhus (litra C) er registreret som carport i BBR, men er reelt ombygget til udhus i forbindelse med bolig, skur (litra D) og overdækning mod indkørsel (litra E) ikke er anført på BBR. Arealerne 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.



**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