

Renoveret enderækkehus i Høje Risskov!



Dybbølvej 2D
8240 Risskov

PRIS	4.498.000
UDBETALING	225.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	24.771
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	20.018
EJERUDGIFT (MD.)	3.419
BOLIGAREAL	108 m ²
KÆLDERAREAL	40 m ²
GRUNDAREAL	144 m ²
UDHUS	15 m ²
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	3
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1980/
SAGSNUMMER	22960003315
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	C

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: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende enderækkehus i det attraktive Høje Risskov!

Her får I et moderne hjem i forskudte niveauer, hvor hver etage rummer unikke muligheder. Med en central beliggenhed tæt på indkøbsmuligheder, busforbindelser, Risskov Skole, skoven, stranden og byens mange faciliteter, bliver I omringet af alt, hvad I kunne ønske jer.

Huset præsenterer sig med en indbydende lukket gårdhave, som byder på masser af sol og privatliv – det ideelle sted til afslappende stunder i fredelige omgivelser. Når man træder ind, mødes I af en entré, der leder videre til et gæstetoilet samt et nyrenoveret og moderne køkken fra Kvik i højglans hvidt fra 2024, hvilket sikrer jer høj funktionalitet.

På næste niveau venter en stor og lys stue med direkte udgang til baghaven og fællesarealerne, hvor I kan nyde grønne omgivelser lige uden for døren. Før man når øverste niveau, træder man ud på den dejlige tagterrasse – et oplagt sted til solbadning, hygge og samvær med venner og familie.

Øverst i huset finder I et godt værelse og soveværelse samt et rummeligt badeværelse. I nederste plan ligger et praktisk bryggers og to disponible rum, begge med godt lysindfald, god loftshøjde og flotte trægulve. Disse rum giver et væld af anvendelsesmuligheder, uanset om det skal bruges som kontor, hobbyrum eller ekstra opbevaring.

Ejendommen har ydermere fordel af gode parkeringsforhold og et velisoleret udhus, perfekt til opbevaring af alt fra cykler til haveredskaber.

Udearealerne er for nylig opdateret i 2024, så de fremstår smukke og klare til lange sommerdage.

Kom og oplev denne perle i Høje Risskov, hvor funktionalitet og æstetik går op i en højere enhed.

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: Michael Nonbo

Adresse: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025



Adresse: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
 Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar!

Adresse: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 60e Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.: 4223814
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Privat fælles
Kloak: Privat, separatkloakeret (spildevand + tag- og overfladevand)
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.612.000,00
Grundværdi: 2.453.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.689.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.962.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade m. induktion og emfang mærke:

type: Indbygningsovn mærke: Blomberg

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	144 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	68 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.2.1929 Byplanvedtægt
15.8.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles brandmur/gavl mv, fælles gård, opholdsareal mv
Lokalplan: Ja
Kommune rammeplan: Ja

Derudover medfølger tillige 1/4 af matr nr 6FP Vejlbj By, Vejlbj

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025

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:

Forbehold ejerskifteforsikringstilbud fra Dansk Boligforsikring:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens trægulv i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.127,00 Forbrug: 12.810 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for perioden 01.10.2023 - 11.04.2024: 11.719,24

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: C

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.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten af d. 23.10.2024 er angivet, at overdækning (litra C) 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 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.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTER PÅ SIDE 5.

Adresse: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 18.816,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.498.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.774,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.925,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Røttbekæmpelse 2025	kr. 71,09	I alt	kr.	4.541.275,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.022,05	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: 24.771 md./ 297.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.018 md./ 240.214 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: 31.3.2025. 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: Dybbølvej 2D, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 22960003315
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 31.3.2025

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.313.000,00	3.313.000,00	3.329.068,05	DKK	3,83	167.339,64	29,25	4,97				

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORSAT:

Privat-fælles vej:

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

Fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Da der medfølger en andel af et fællesareal, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatningen.

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 ejerne.

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 de enkelte ejere.

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



**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