

## Velholdt og indbydende stuelejlighed med privat have i eftertragtede Risskov!



Kantorvænget 2, st.. 38.  
 8240 Risskov

PRIS	1.475.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.208
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.631
EJERUDGIFT (MD.)	1.712
BOLIGAREAL	57 m <sup>2</sup>
VÆRELSER	2
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1974/2022
SAGSNUMMER	22960003454
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
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: Kantovænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 24.3.2025



## Beskrivelse:

Drømmer du om en lys og rummelig bolig med skøn beliggenhed, så er denne flotte stueejlighed i Kantovænget det perfekte valg!

Lejligheden er placeret for enden af bygningen, hvilket sikrer en privat og rolig atmosfære.

Lejligheden fremstår i flot stand, og har en god planløsning, der skaber både funktionalitet og rummelighed.

Du bydes velkommen i en indbydende entré med plads til opbevaring. Herfra er der adgang til et pænt badeværelse med separat bruseniche samt et soveværelse med god skabsplads. Fra gangen er der videre adgang til den store og lyse stue, som ligger i åben forbindelse med køkkenet, hvor der er rigtig god spiseplads, så både familie og venner kan samles. I den rummelige stue er der plads til både sofaarrangement og reoler eller eventuelt en hjemmearbejdsplads. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn udestue. Udestuen forlænger boligens opholdsareal og fungerer som en ekstra stue året rundt – perfekt til hyggelige aftener eller som et afslappende læsehjørne. Fra udestuen træder du videre ud i en skøn, lukket sydvestvendt have, der giver optimale solforhold og et privat uderum.

Attraktiv beliggenhed tæt på natur, by og indkøb  
Kantovænget er et fredeligt og eftertragtet område i Risskov med Mollerup Skov som nærmeste nabo. Her får du nem adgang til smukke naturoplevelser, ligesom der er gode indkøbsmuligheder og stærke busforbindelser til Aarhus centrum. Med kort afstand til skoler, daginstitutioner og et bredt udvalg af uddannelsesinstitutioner er lejligheden ideel for både studerende, børnefamilier og seniorer. Derudover er Bellevue Strand kun en kort cykeltur væk, og motorvejen kan nås hurtigt, hvilket gør pendling let og bekvemt.

Til lejligheden hører desuden tilhørende depotrum, og som en ekstra bonus er det tilladt at holde både hund og kat.

## 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: Kantorvænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

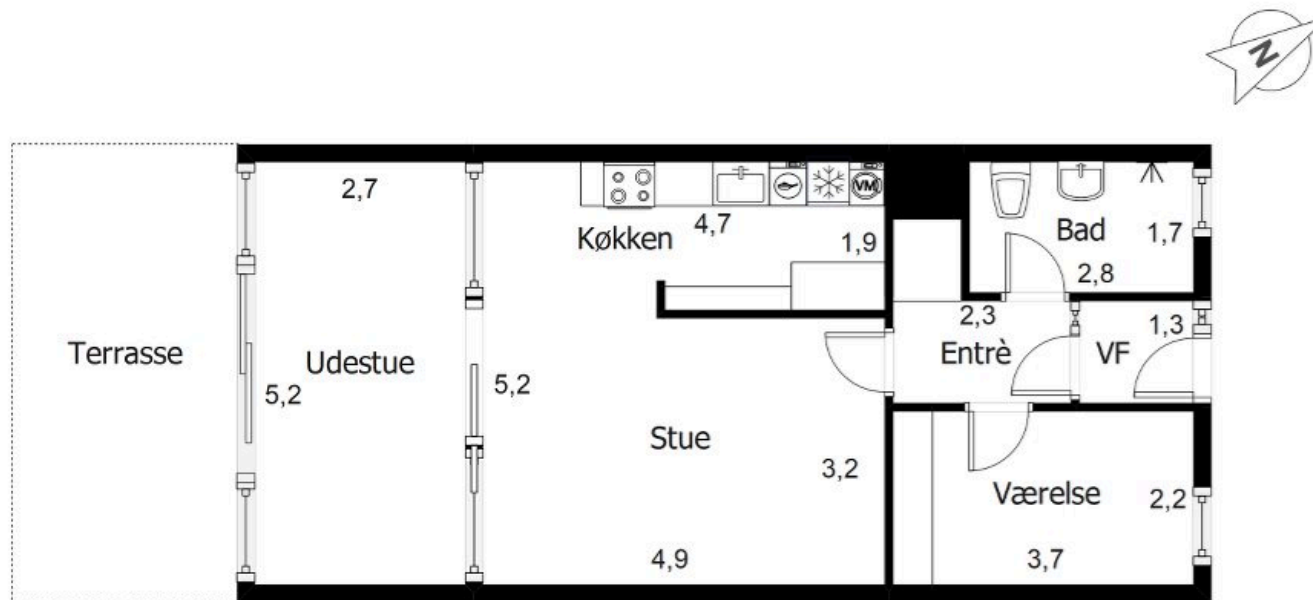
Dato: 24.3.2025



Adresse: Kantorvænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 24.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Kantorvænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 24.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 4cz Vejlbj By, Vejlbj  
BFE-nr.: 366924  
Ejerl.nr. 19  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1974 / 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.649.000,00  
Grundværdi: 1.056.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.319.200,00  
Grundlag for grundskyld: 844.800,00

\* 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: Komfur mærke: Gram  
type: Emhætte mærke: Gram  
type: Køle-/fryseskab mærke: Gram  
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux  
type: Vaskemaskine mærke: AEG

Boet indestår **ikke** for funktionsdygtigheden af de tilbageværende, medfølgende hårde hvidevarer

### **Alle skabe medfølger**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer\*  
Tinglyst areal: 61 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 52 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 9 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 57 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 9 m<sup>2</sup>  
-heraf pulterrum 9 m<sup>2</sup>

Ejerforeningsforhold  
Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 31/1000  
Adm. fordelingstal: 31/1000  
Sikkerhed til e/f: 5.000,00  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

16.3.1963 Dok om fredning  
17.10.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
30.1.1973 Dok om vej mv  
4.10.1973 Dok om betingelser i forb med opførelse af 11 boligblokke iht byggelovens § 61  
13.1.1977 Vedtægter for ejerforening "Ejerforeningen Kantorvænget nr 2", Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.  
31.1.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
26.10.1979 Dok om transformerstation mv  
7.3.1990 Dok om inddækning af altan/terrasse på ejl 1-16 + 18-28 63\_AI-B\_132  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

### Brugsret og fællesfaciliteter

**Brugsret:** Fælles parkeringsplads, kælderrum (nr. 38)

**Fællesfaciliteter:** Cykelkælder

Der afholdes fælles en årlig arbejdsdag i ejerforeningen.

Adresse: Kantorvænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 24.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Howden  
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.: 6.840,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme på kr. 570 kr. pr. måned

#### 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: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt, jf. ejerlejlighedsskema Husdyr: Tilladt, jf. ejerlejlighedsskema

#### 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.



Adresse: Kantorvænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.727,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.069,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 7.932,00	I alt
Administration	kr. 720,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.548,92	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: 75.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 8.208 md./ 98.499 år. Netto ekskl. ejerudgift: 6.631 md./ 79.572 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: **Standardfinansiering/realkreditbelåning vil skulle reduceres med kr. 5.000 på grund af tinglyst sikkerhed til ejerforeningen i form af byrde tinglyst pantstiftende.**

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: Kantorvænget 2, st.. 38., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 22960003454  
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

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

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0			Nej	





**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)