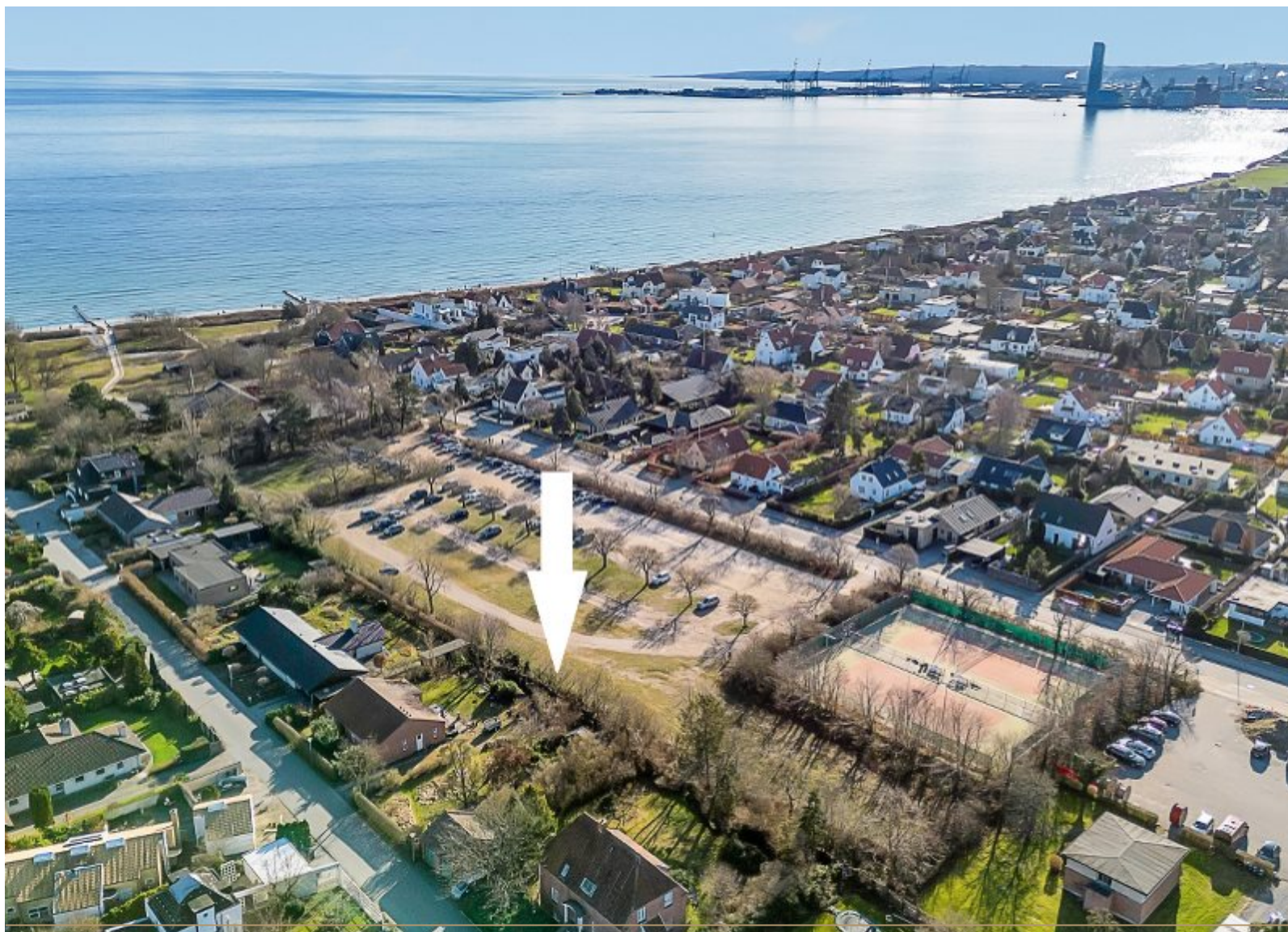


## Byggegrund på vandsiden!



**Elbækvej 8A**  
8240 Risskov

PRIS	7.750.000
UDBETALING	390.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	43.527
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	35.060
EJERUDGIFT (MD.)	4.478
BOLIGAREAL	44 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	700 m <sup>2</sup>
GARAGE	47 m <sup>2</sup>
UDHUS	7 m <sup>2</sup>
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1927/1960
SAGSNUMMER	22960003250
EJENDOMSTYPE	Fritidshus



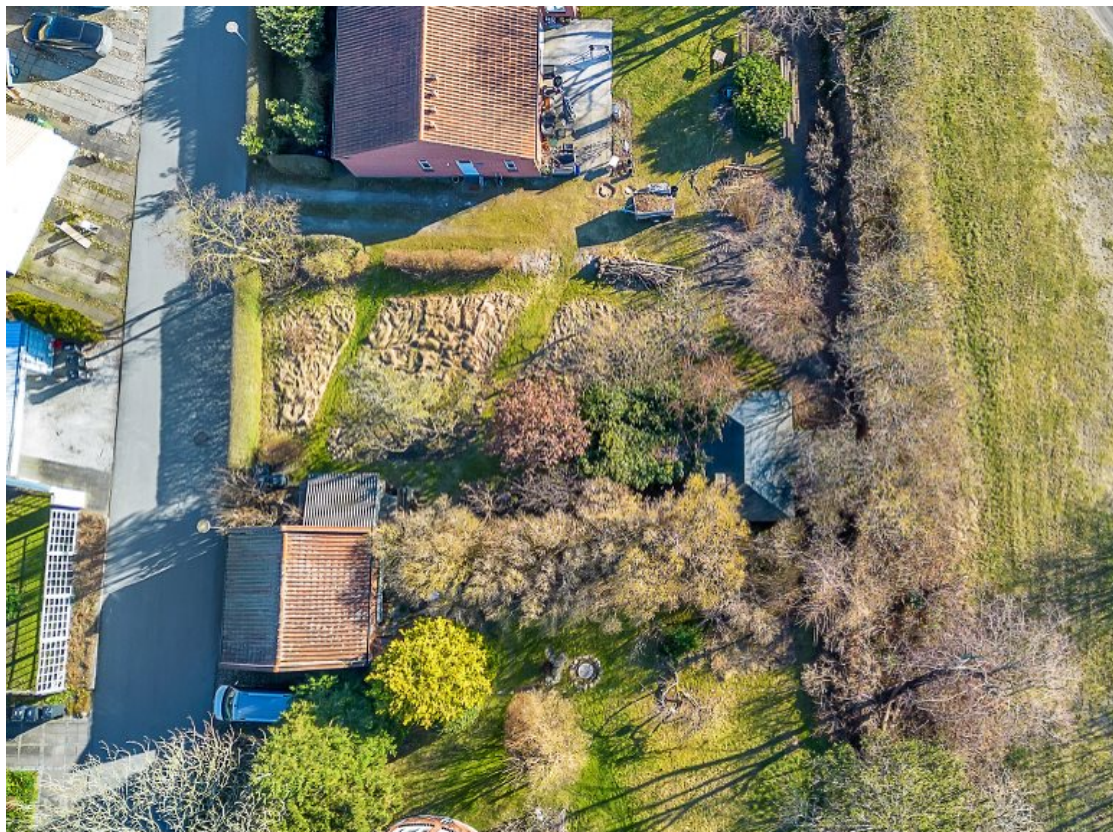
# Salgsopstilling

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: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025



## Beskrivelse:

Her er muligheden for liebhaveren som gerne vil tegne sin egen drømmevilla tæt på vandet i Risskov. Velbeliggende matrikel på en af vandsidens hyggelige veje med kort gåafstand til vandet. Elbækvej har en skøn og hyggelig atmosfære med en fin blanding af ældre, stilfulde huse contra nye, moderne boliger.

Der er tale om en 700 kvm regulær byggegrund, hvor der i dag ligger et ydmygt sommerhus fra 1927 på 47 kvm. Boligen respekterer ingen værdi overhovedet og er helt klar til nedrivning. Der er ligeledes 44 kvm muret, dobbelt garage på ejendommen.

En, skøn opvokset have med mulighed for at skabe en dejlig sydvestvendt orienteret baghave.

For enden af vejen ligger den mest børnevenlige badestrand ligesom der er kort gåafstand til alle de lækre faciliteter som Risskov ellers har at byde på. De mange spændende cafe-/restauranter langs strandvejen ligesom de mange detailforretninger som åbner. Der er kort cykelafstand til Risskov skole og har man aktive børn, ligger VRI og Bellavue-hallen lige rundt om hjørnet.

## 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: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025





Adresse: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 49Ø Vejlbj By, Risskov  
BFE-nr.: 4227791  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1927 / 1960

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.013.000,00  
Grundværdi: 4.593.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.010.400,00  
Grundlag for grundskyld: 3.674.400,00

\* 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):

Hårde hvidevarer medfølger som beset og uden ansvar for sælger samt medvirkende ejendomsmægler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	700 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	44 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	44 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	54 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	7 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	47 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

15.5.1912 Dok om vej mv  
12.4.1938 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, sommerhus mv  
12.11.1969 Dok om byggelinier mv  
Lokalplan: Nr. 210  
Kommune rammeplan: Ja  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Elbækvej  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Kakkellovn

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **Bevaringsværdi, kategorisering:**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 5, jfr. oplysning fra Kulturstyrelsen register, Kulturarv.dk. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske ombygning/tilbygning.

##### **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/ 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 20.453,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.750.000,00
Grundskyld 2025	kr. 22.046,00	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 77,27	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	48.350,00
Grundejerforening 2024	kr. 800,00	I alt	kr.	7.804.850,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	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.		
Renovation, anslået	kr. 3.860,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.736,31			

#### 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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.527 md./ 522.322 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.060 md./ 420.715 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: 25.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025

**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 KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	477.521,10	480.009,11	480.009,11	DKK	3,62	41.792,77	15,25	9,87	0			

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:**

**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: Elbækvej 8A, 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 22960003250  
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 25.3.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES 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](http://WWW.NONBO-ELAND.DK)