

Velindrettet familievilla tæt ved vandet



Engmarksvej 11A
8240 Risskov

PRIS	5.798.000
UDBETALING	290.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	31.709
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	25.624
EJERUDGIFT (MD.)	4.658
BOLIGAREAL	151 m ²
GRUNDAREAL	805 m ²
GARAGE	47 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1968/
SAGSNUMMER	22960003391
EJENDOMSTYPE	Villa
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: Engmarksvej 11A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 22960003391
Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025



Beskrivelse:

Beliggende på lukket villavej i kort gåafstand til vandet, sælges klassisk og velindrettet 1-plan i gule mursten med tegltag. Ejendommen er beliggende på Engmarksvej, som er en hyggelig villavej beliggende i det skønne naturområde omkring Åkrogen i Risskov. En oplagt beliggenhed for børnefamilierne med kort afstand til Sølystskolen.

Ejendommen indeholder 151 veldisponerede kvm'er som passer perfekt til børnefamilien med 2-3 børn. Planløsningen byder på stor entre med god plads til garderoben. Rigtig god værelsesafdeling med soveværelse samt 3 fine børneværelser. Fint badeværelse med brus og badekar samt gæstetoilet ved entreen. Flot, moderniseret køkken fra 2022 i smart og stilrent design. I forlængelse af køkken er der godt, praktisk bryggers med bagindgang.

Boligens omdrejningspunkt er uden tvivl den store opholdsstue som er orienteret mod baghaven. En meget stor stue med naturlig opdeling af spiseafdeling og hyggestue. Hele stuen er orienteret mod sydvest som giver rummet et dejligt lysindfald. Spiseafdeling er indrettet med integreret pejseindsats som er med til at skabe hygge til rummet. Fra stuen er der udgang til overdækket terrasse samt haven hvor der er fin plads til bold og leg for børnene.

Boligen indeholder nogle gode, gedigne materialer som er klassisk fra 60'erne. En god og solid begyndervilla til børnefamilie, som hen ad vejen har mulighed for at sætte sit eget præg på boligen.

Der er 47 kvm garage med til ejendommen.

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.

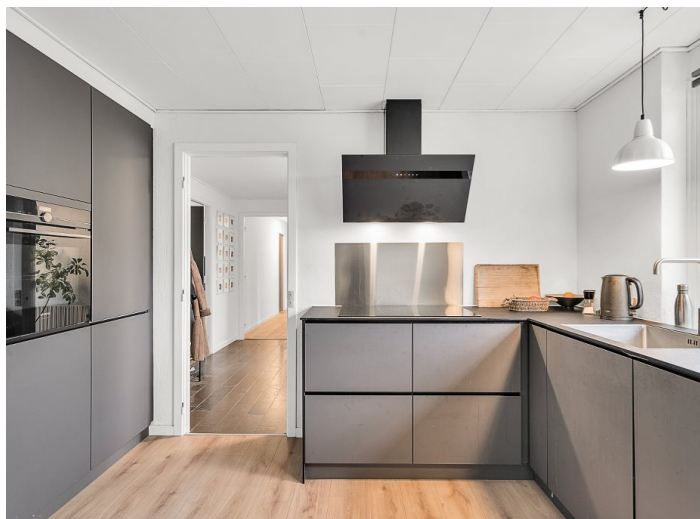
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Skou Rasmussen

Adresse: Engmarksvej 11A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 22960003391
Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025



Sagsnr.: 22960003391
Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025



Adresse: Engmarksvej 11A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 22960003391
Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 151fv Vejlbj By, Risskov
BFE-nr.: 4228912
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig, spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.110.000,00
Grundværdi: 4.073.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.888.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.258.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	805 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	151 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Garage	47 m ²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.10.1964 Dok om byggelinier mv
12.11.1969 Dok om byggelinier mv
Lokalplan: nr. 210 - Et boligområde mellem Nordre Strandvej og Århus Bugt, Risskov
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Engmarksvejens Vejforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade, mrk. Siemens
Emhætte, mrk. Elko
Indbygningsovn, mrk. Siemens
Køle-/fryseskab, mrk. Bosch
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engmarksvej 11A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 22960003391
Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen for aktuelle forbehold.

Forbehold for ejerskifteforsikringstilbud, Dansk Boligforsikring:

- Forsikringen dækker ikke el-installationer jf. elinstallationsrapporten side 4, som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende forskrifter/regler.

- Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapporten.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.500,00 Forbrug: 21,09 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarmeudgift ifølge seneste årsopgørelse (2024): kr. 18.121,91

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Sø- og åbeskyttelseslinie:

Ejendommen er beliggende inden for en sø- og åbeskyttelseslinie, jfr. ejendomsdatarapport. Indenfor beskyttelseslinien er der generelt forbud mod ændringer i form af placering af bebyggelse, ændringer i terræn og beplantning m.v.
ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORSÆTTER PÅ SIDE 5.

Adresse: Engmarksvej 11A, 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 5.798.000

 Sagsnr.: 22960003391
 Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 24.928,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 19.550,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 118,47	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået
Skorstensfejning	kr. 601,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Pumpelagsbidrag	kr. 87,50	I alt
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	
Grundejerforening, frivillig	kr. 250,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.896,42	

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.709 md./ 380.504 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.624 md./ 307.494 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: 5.3.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Engmarksvej 11A, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 22960003391
Ejerudgift/md.: kr. 4.658

Dato: 5.3.2025

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.

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.798.000,00	2.798.000,00	2.798.000,00	DKK	5,00	160.985,72	28,75	3.03				
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån	303.772,00	0	303.772,00	DKK	0,12			0				

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Pejseindsats:

Der forefindes en pejseindsats på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret 01.01.2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at er produceret d. 01.01.2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

I forlængelse af ovenstående, kan sælger oplyse, at den i ejendommen installerede pejseindsats er installeret **før** d. 01.06.2008, hvorfor pejseindsatsen skal nedlægges/udskiftes senest d. 05.12.2025. Køber henvises desuden til Aarhus Kommunes hjemmeside: <https://aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/for-grundejere/el-vand-og-varme/skal-du-udskifte-din-braendeovn>



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