

Storvilla med rolig beliggenhed - ideel som flerfamiliebolig!



Askvej 3
8240 Risskov

PRIS	9.250.000
UDBETALING	465.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	50.998
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	41.221
EJERUDGIFT (MD.)	6.191
BOLIGAREAL	212 m ²
KÆLDERAREAL	106 m ²
GRUNDAREAL	873 m ²
VÆRELSE	8
ANTAL PLAN	3
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1937/
SAGSNUMMER	22960003461
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

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: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Charmierende funkisvilla med mulighed for flerfamiliebolig eller bofællesskab i Risskov

Drømmer I om en bolig, der kombinerer rummelighed, fleksibilitet og masser af charme?

Denne smukke funkisvilla i Risskov er ideel til jer, der ønsker at bo flere generationer sammen, skabe et hyggeligt bofællesskab eller blot have plads til en stor familie.

Husets indretning gør det nemt at dele boligen op i separate afdelinger, samtidig med at der er rig mulighed for fælles samvær. I stueplan mødes I af smukke stuer en suite med en stemningsfuld brændeovn, hvor der er god plads til både sofaarrangement og spiseområde. Det lyse og tidløse køkken er indrettet med elegante elementer, induktionskogeplade og ovn i ergonomisk højde. Herudover byder etagen på to gode værelser samt et nydeligt badeværelse med brus. Førstesalen fungerer nærmest som en selvstændig bolig med sit store køkken-alrum, hvor en flot New Yorker-glasvæg fra 2019 skaber en lys og åben atmosfære. Køkkenet er praktisk indrettet i en stilren U-form med grebsfrie elementer, mens stuen har en flot pejseindsats med tilhørende brændeopbevaring. Her findes desuden tre gode værelser samt endnu et elegant badeværelse med brus.

Den højtliggende og lyse kælder tilføjer ekstra fleksibilitet med hele fem disponible rum, der kan anvendes til alt fra hobbyrum og opbevaring til hjemmekontor eller gæsteværelser. Hertil kommer endnu et badeværelse, der gør det muligt at skabe en ekstra afdeling med egen adgang.

Udendørs er villaen omgivet af en frodig, lukket have med grønne græsarealer, frugttræer og en skøn fliseterrasse, hvor solen kan nyde dagen lang. I sommerhalvåret er det muligt at slappe af på den sydvestvendte terrasse i stueplan eller nyde udsigten fra den tilsvarende altan på første sal.

Ejendommen er løbende renoveret med blandt andet udskiftning af vinduer i størstedelen af boligen, nye vandrør og radiatorer, opdateret el samt nye hoveddøre i kælderen og stueplan i 2021 og 2023. Senest er badeværelset på første sal blevet istandsat i 2024.

Denne villa er perfekt for jer, der ønsker at bo flere familier sammen, skabe et hyggeligt bofællesskab eller blot nyde godt af de mange muligheder, huset tilbyder. Kontakt os for en fremvisning og oplev selv, hvordan denne unikke ejendom kan opfylde jeres boligdrømme.

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: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025



Adresse: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025



Adresse: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025



Adresse: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 13ac Vejlbj By, Risskov
BFE-nr.: 4226558
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig, spildevandskloakeret. Regnvand håndteres på egen grund.
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.604.000,00
Grundværdi: 4.957.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.683.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.965.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	873 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	106 m ²
Kælderareal:	106 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.4.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
29.7.1964 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
12.12.1967 Byplanvedtægt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Keramiske kogeplader, mrk. Gorenje + Leonard
Indbygningsovn, mrk. Electrolux + Junker
Emhætte, mrk. Blomberg
Køle-/fryseskab, mrk. Bosch + Electrolux
Opvaskemaskine, mrk. Candy + Siemens
Vaskemaskine, mrk. Siemens
Tørretumbler, mrk. AEG
Dybryser, mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
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.: 34.200,00 Forbrug: 43.380 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarmeudgift ifølge seneste årsopgørelse (2024): kr. 27.451,93

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

Bevaringsværdi, kategorisering:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 7, 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.

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 FORSÆTTER PÅ SIDE 5.

Adresse: Askvej 3, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 22960003461
Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 39.184,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 23.794,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 80,56	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået
Skorstensfejning 2025	kr. 875,45	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	I alt
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. 74.294,33	

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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 50.998 md./ 611.979 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 41.221 md./ 494.647 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: 8.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Askvej 3, 8240 Risskov
 Kontantpris: kr. 9.250.000

 Sagsnr.: 22960003461
 Ejerudgift/md.: kr. 6.191

Dato: 8.4.2025

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.

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	4.505.563,72	4.505.563,72	4.505.563,72	DKK	5,00	324.160,30	28,25	9.01				

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

Pejseindsats og brændeovn:

Der forefindes 1 pejseindsats og 1 brændeovn 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 pejseindsatsen og brændeovnen 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.



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