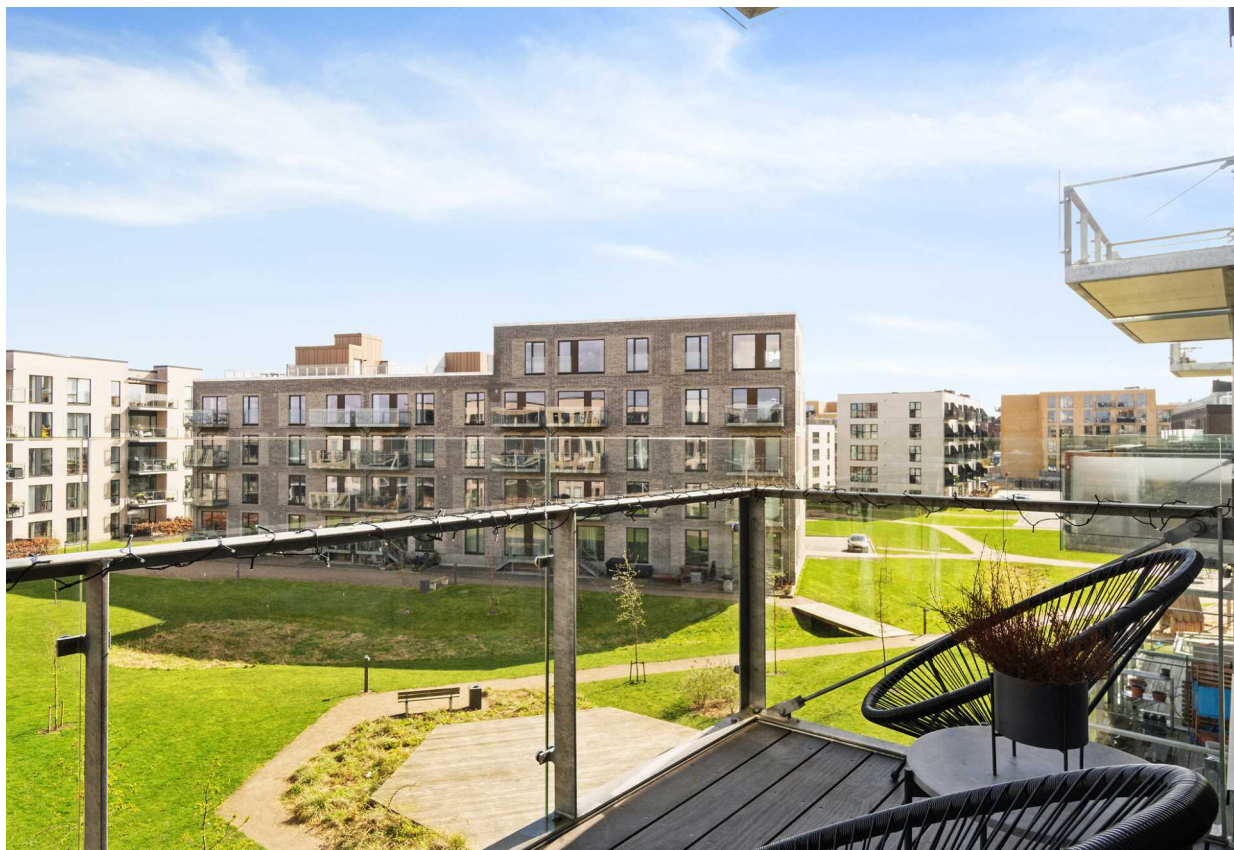


## Salgsopstilling

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Borresøvej 29, 2. tv - en moderne og velindrettet lejlighed på 95 kvadratmeter, der udgør den perfekte ramme for både det aktive par og den lille familie. Med fire rummelige værelser er der rig mulighed for at indrette sig med både soveværelse, børneværelser og hjemmekontor.

Lejligheden har det skønneste køkken/alrum med stue. Køkkenet er et Svane køkken med Siemens inventar. Det er valgt i lyse elementer med mørk bordplade med træstruktur. Køle/frys og opvaskemaskine er indbygget for at give det flot enkelt udtryk i køkkenet. Et rigtigt samtalekøkken og en rummelig stue. Du har både mulighed for spiseplads samt sofahjørne. Fra stuen kan du komme ud på en vidunderlig, stor altan. Lejligheden har en moderne belysning, med spots i hele hjemmet som skaber en varm og indbydende atmosfære. Du får her en lejlighed med en skøn planløsning, hvor kvadratmeterne er udnyttet optimalt. Lejligheden har 3 gode værelser - 2 af dem er i forlængelse af køkken alrum, hvor det tredje værelse er i forlængelse af stuen. Du kan vælge at fjerne det tredje værelse, så du får en større stue.

Derudover er der tilhørende tagterassen som kan anvendes til fødselsdag, familiekomssammener eller blot for at tage sol. Den er rigtig stor og træbelagt og så er der tilknyttede møbler på terrassen. Du får her den skønneste udsigt over byen og til Mols. Her kan nydes en god kop kaffe, en drink eller afslapning i solen.

For familien, der værdsætter nærhed til uddannelsesinstitutioner, ligger der skole samt daginstitutionen inden for nem rækkevidde. Det praktiske aspekt er også i top med en parkeringsplads tilknyttet ejendommen, så dagligdagen glider ubesværet. Når hverdagens indkøb kalder, finder du en stor REMA 1000 samt Lagkagehuset lidt længere oppe ad vejen på Lystrupvej. Derudover er det nemt at komme til/fra motorvejen, som i kørsel kun er 5 min. væk. Og ønsker man at udforske Aarhus' mange tilbud, er der gode busruter ind til Aarhus lige foran REMA 1000 samt Letbanen, som lige er åbnet og det tager blot 7 minutter ind til Aarhus C med Letbanen langs kystvejen.

Lejligheden ligger på en fantastisk beliggenhed i et populært område i Risskov.

### Vigtig information:

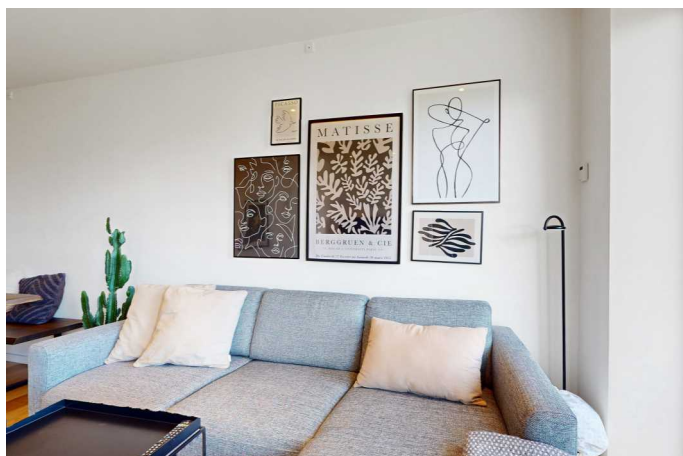
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kirstine Norre Toulavev

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024



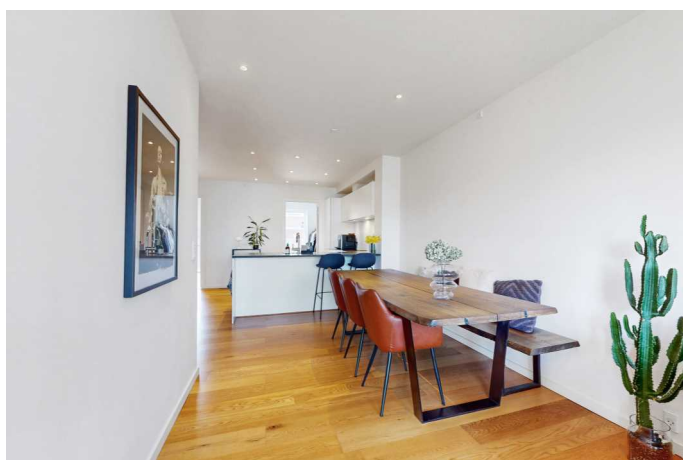
Stue



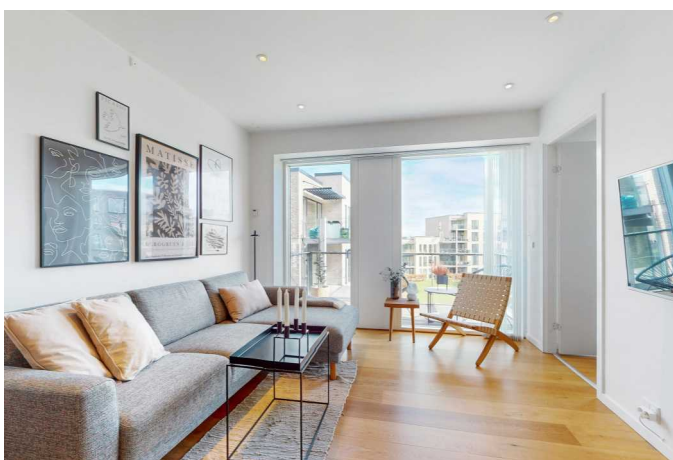
Køkken



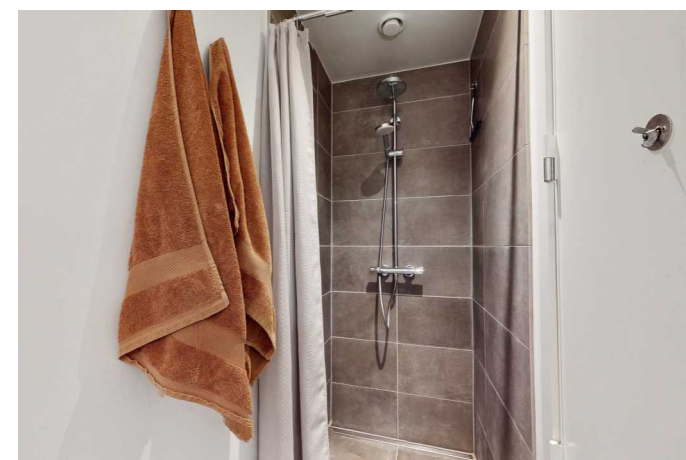
Køkken



Spisestue



Stue



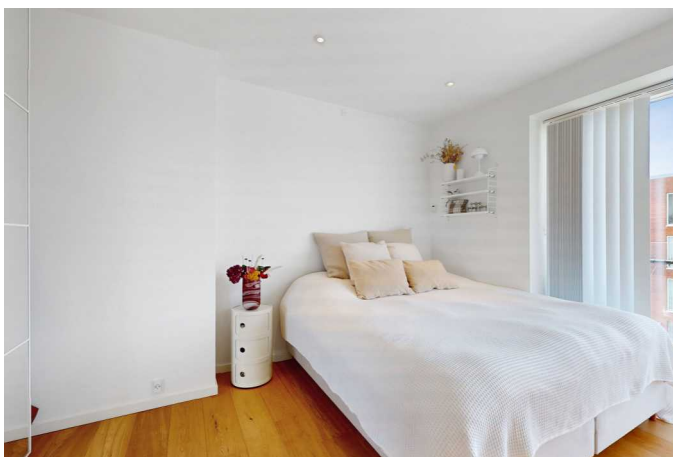
Badeværelse

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

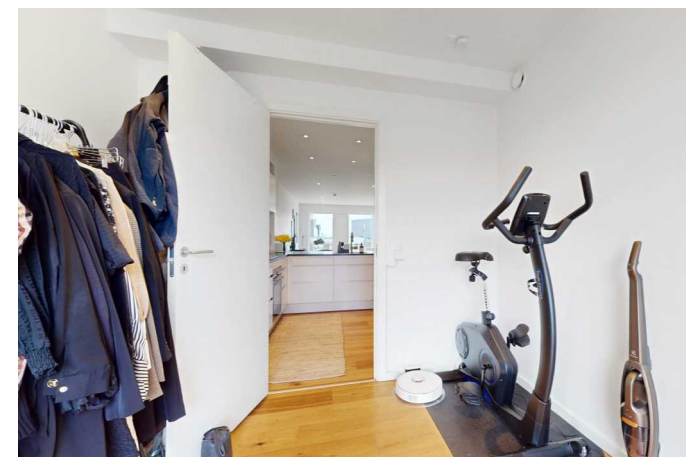
Dato: 14.05.2024



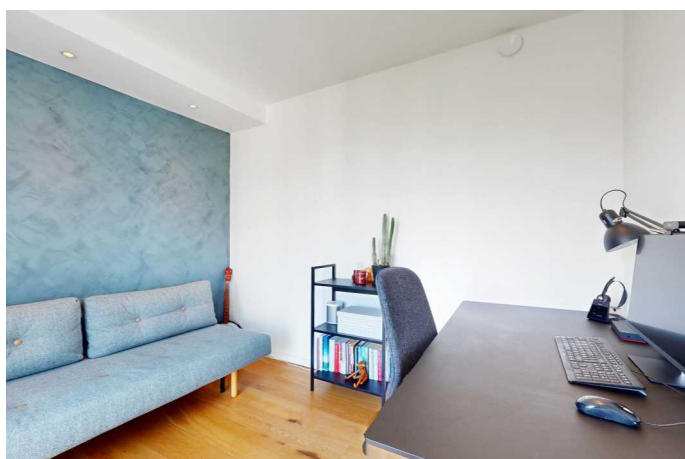
Badeværelse



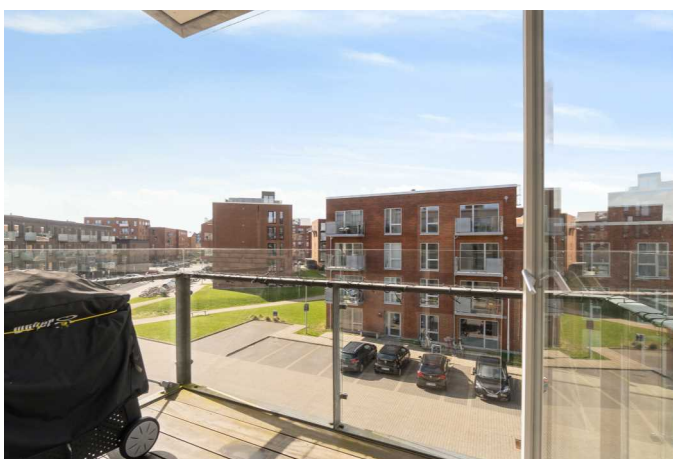
Soveværelse



Motionsrum



Arbejdsværelse



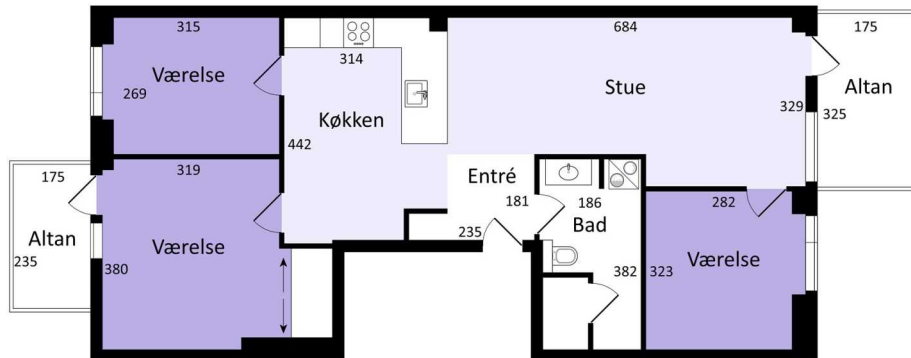
Udendørs



Udendørs

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 6 ag Vejlbj By, Ellevang  
BFE-nr.: 422768  
Ejerl.nr.: 22  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2017

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.435.000 kr.  
Grundværdi: 1.668.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.748.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.334.400 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Arealer\*

Tinglyst areal: 86 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 86 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 95 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 86/2456  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af: Ingen

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Lokalplaner:

Boliger, erhverv og lokalt butikscenter ved Arresøvej og Lystrupvej i Vejlbj

### Kommuneplaner:

Sammenskrævet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner.  
Kommuneplan 2017  
Landskab. Bilag til KP13 og 17  
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17  
Højhuspolitik. Suppleret 2018  
Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017

### Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Nr. 1 lyst d. 12.07.2017 lbnr. 1008838878 Filnavn: a82c0d07-7af6-417e-af1f-e5e15d633d5d  
Nr. 2 lyst d. 13.07.2017 lbnr. 1008841588 Filnavn: c406931a-34f2-4dca-a9f7-3ddc2f0c99f4  
Nr. 3 lyst d. 16.07.2017 lbnr. 1008846574 Filnavn: 7f6e5d2f-b66d-4968-b3bf-f4944475c43e  
Nr. 5 lyst d. 09.08.2017 lbnr. 1008904661 Filnavn: 73c46400-c109-483d-b931-d398ccbdaa9f  
Nr. 7 lyst d. 17.04.2020 lbnr. 1011806097 Filnavn: adcc34f3-a896-413b-af6b-dfe685bc25b1

## Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Cykelkælder  
Parkeringsplads (først til mølle)  
Fælles tagterasse, som kan anvendes til fødselsdag, familiekomssammen eller blot for at tage sol.

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.456 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 300 pr. måned til vand

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: Energimærke A2015.

Adresse: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024

| Ejerudgift 1. år:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                              |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 14.015 | Kontantpris/udbetaling                            | kr. | 3.395.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kr. | 8.006  | Tinglysningsafgift af skødet                      | kr. | 22.250    |
| Ejerforening                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 14.357 | Tinglysningsafgift af skødet, anslået             | kr. | 1.850     |
| Rottebekæmpelse                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 28     | Notering af ejerskifte til administrator, anslået | kr. | 1.500     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | Sagsbehandling debitor/kreditorkifte              | kr. | 2.500     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte       | kr. | 1.825     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | I alt                                             | kr. | 3.424.925 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 36.405 |                                                   |     |           |

#### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.368 md./ 232.412 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.610 md./ 187.314 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: 19.04.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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: Borresøvej 29, 2. tv., 8240 Risskov  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: EK-0006-6270  
Ejerudgift/md.: kr. 3.034

Dato: 14.05.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Skabe på plantegning:**  
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**  
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.