

A photograph of a modern, two-story brick building with large, dark-framed windows and a balcony with a metal railing. The building is surrounded by autumn foliage. A dark blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Tretommervej 56, 8240 Risskov

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	102
Kontantpris	4.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.838	Grund m2	134
Byggear	2015	Energimærke	A2015

Sagsnr. **73700976**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Salgsopstilling

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. 86272739 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

REAL

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: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Køb, flyt ind nu og betal i 2026

Dette flotte, indflytningsklare enderækkehus fra 2015 byder på 152 veludnyttede kvadratmeter fordelt på tre plan. Boligen er en del af en attraktiv bebyggelse, som kombinerer moderne arkitektur med funktionalitet.

I bliver mødt af en lukket forhave, omkranset af en stor og flot bøgehæk, hvor morgens tidlige solstråler kan nydes helt i fred og ro, herfra går en trappe op til en ekstra morgenterrasse med let adgang til boligen via entredøren.

I stueetagen træder du ind i en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra er der adgang til et stilrent badeværelse med bruseniche samt et praktisk bryggers. Husets hjerte er det store køkken-alrum med åben forbindelse til stuen, hvilket skaber en lys og luftig atmosfære. Køkkenet er fra HTH og udstyret med moderne hvidevarer fra Siemens. Fra alrummet er der direkte udgang til en dejlig, stor og solrig terrasse.

På førstesalen, næsten udsigt til Aarhus Bugten, finder du 2 gode værelser samt endnu et badeværelse med bruseniche.

Kælderen er lys, højloftet samt materialer og den gode flotte stil fra resten af boligen går igen, så her har I et ekstra badeværelse, i samme kvalitet på på 1. salen, udgang til forhaven, således cykler/barnevogne nemt kan køres ned i kælderen. Hertil et kæmpe disp. rum med vinduer og stor skydeskabsvæg

Beliggenheden er ideel i det eftertragtede Høje i Risskov, hvor du har kort afstand til både indkøb, skole, daginstitutioner og naturskønne områder. Med let adgang til Aarhus C er dette hjem perfekt til både børnefamilier og par, der ønsker en moderne bolig i rolige omgivelser.

Kort afstand til skov og strand giver mulighed for afslappende gåture eller cykelture langs kysten. På kun 12 minutter kan du cykle ind til centrum af Aarhus, hvilket gør pendling nemt for dem der arbejder inde i byen. Derudover tilbyder området super

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: Carsten Andersen

Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025



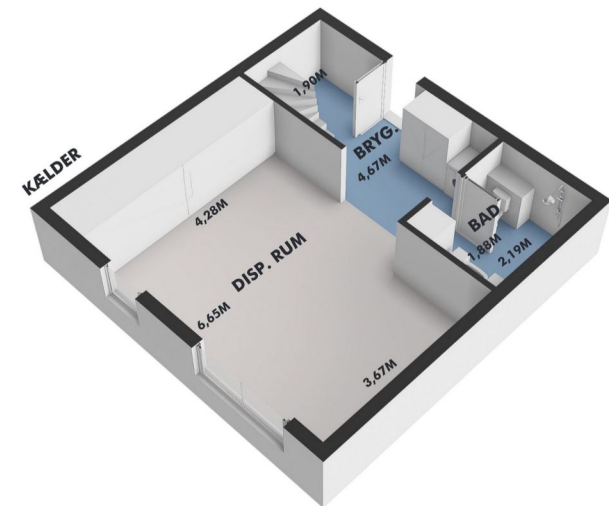
Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025



Dato: 17.10.2025



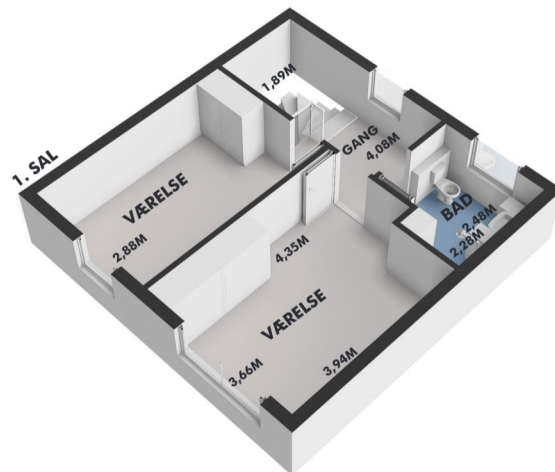
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025

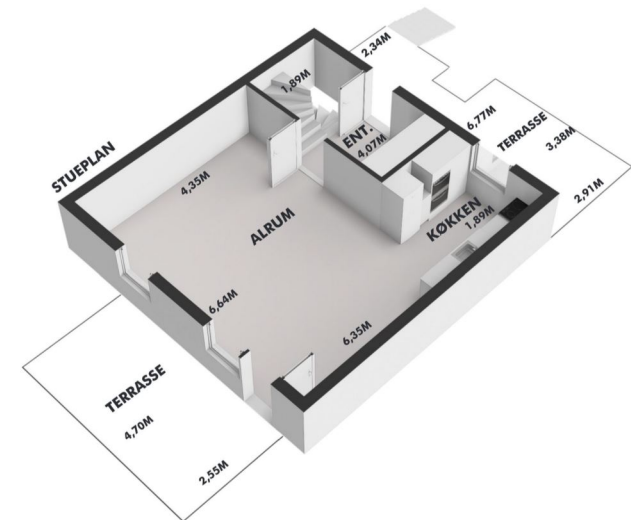
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL

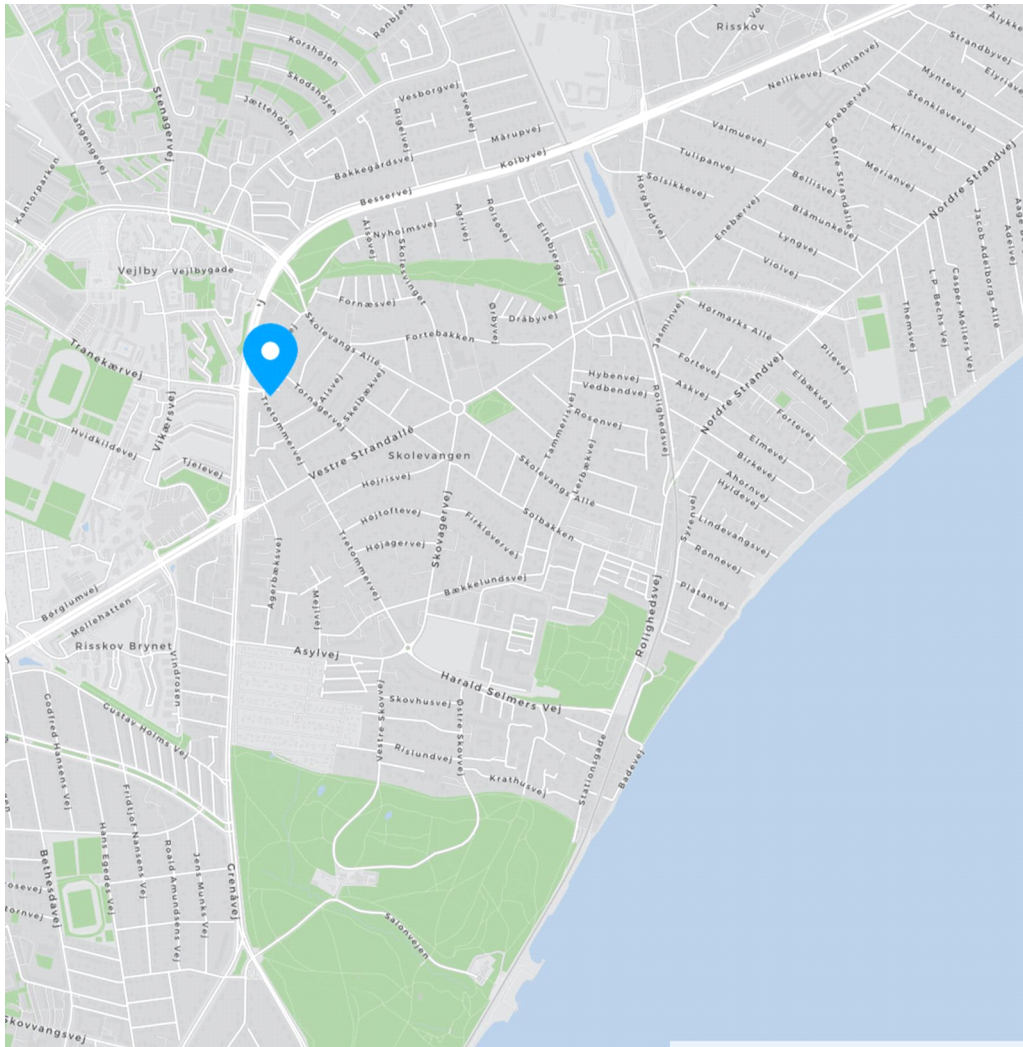


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tretommervvej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025



Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	6 c Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.:	100083531
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2015

Arealer*

Grundareal:	134 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1929 lbnr. 953199-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn:
63_E-B_575
Nr. 2 lyst d. 30.07.1958 lbnr. 4134-63 Tillægstekst Dok om forbud mod bank- eller
sparekassevirksomhed Servituttten findes ikke i akten. Bestilles på
Landsarkivet/Rigsarkivet. Udtagelsesdato 24.10.1979. - Filnavn: 63_Ø-B_511
Nr. 3 lyst d. 08.04.2016 lbnr. 1007202574 Filnavn:
3241cc7a-e5d9-4f4b-9950-550e280c7e9f

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.966.000 kr.
Grundværdi:	1.788.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.174.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Alka: 1108096515

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 5.081 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. Sælger har påklaget den foreløbige 2024 ejendomsvurdering, da den er + 20% over den udbudte handelspris. Den nuværende ejendomsværdiskat er at betragte som en a'conto skat, der efterreguleres senere af skat



Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.389	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.645.000
Grundskyld	kr.	12.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	2.639	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	4.683.409
Grundejerforening	kr.	1.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		46.054			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.508 md./ 294.101 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.036 md./ 240.428 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: 16.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Tretommervej 56, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 73700976
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 17.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Kombi vaske og tørre vaskemaskine mærke Siemens. Køle/frys : Siemens

Ovn: Siemens Opvaskemaskine : Siemens

Emhætte : silverline Kogeplade: Witt

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk