



REAL

Enebærvej 38, 8240 Risskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.789	Grund m2	788
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **73701030**

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: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Enebærvej 38 – Et rummeligt hjem med hjerte i skønne Risskov
Midt i det eftertragtede Risskov finder du dette dejlige hjem på Enebærvej 38 – en fredelig og familievenlig adresse, hvor tryghed, nærhed og hverdagsliv går op i en højere enhed. Her får du ikke bare et hus – du får et hjem med sjæl, solrig have og et nabolag, hvor fællesskabet lever.

Boligen byder på 156 m² veldisponeret bolig fordelt på 4 værelser, et fint og funktionelt køkken, **flotte træ/alu tre-lags vinduer vinduer samt nyere tag og vedligeholdelse fri beklædning** – alt sammen velholdt og klar til, at en ny familie kan flytte ind og skabe deres egne minder.

Den sydvendte terrasse og den hyggelige have er blandt hjemmets absolutte højdepunkter. Beliggende på en 788 m² stor grund, er der god plads til både leg, afslapning og udendørsliv. Haven er ugeneret og fuld af små grønne kroge, hvor solen kan nydes fra morgen til aften – perfekt til alt fra rolig morgenkaffe til lange, lune sommeraftener med venner og familie.

Beliggenheden er intet mindre end ideel – især for børnefamilier. Her er kort afstand til både stranden, skolen og idrætshallen, og børnene kan trygt gå til og fra skole uden at krydse trafikerede veje. Den rolige placering tæt på skolen betyder desuden, at der kun er aktivitet i skoletiden – og når der er lyd, er det lyden af børnelatter og liv.

Nordre Strandvej, blot få minutter væk, byder på hyggelige caféer, små spisesteder og specialbutikker, der gør det nemt at nyde hverdagen lokalt. Samtidig er Aarhus C og skønne skovområder kun en kort cykeltur væk – perfekt til dig, der vil kombinere natur og byliv i dagligdagen.

Nabolaget på Enebærvej er præget af nærvær og fællesskab. På begge sider bor børnefamilier med børn i alderen 2 til 8 år, og haverne fungerer som uformelle legepladser, hvor børnene leger på tværs, og man som voksen hurtigt føler sig hjemme.

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: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026



Adresse: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

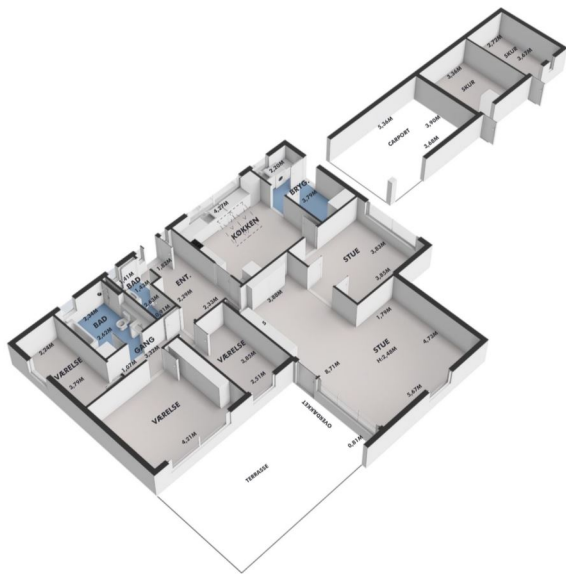
Dato: 28.01.2026



Adresse: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	58 av Vejlbj By, Risskov
BFE-nr.:	4228100
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	49 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. 04.01.1945 lbnr. 6510-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 25.06.1966 lbnr. 6050-63 Tillægstekst Dok om fjernelse af tilbygning
Nr. 3 lyst d. 12.11.1969 lbnr. 955097-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
63_AG-B_603

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.380.000 kr.
Grundværdi:	4.146.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.104.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine, tørretumbler, køle/fryseskab, 70 cm induktionskogeplade, emhætte. Skabe bryggers.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026

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: Lærerstandens Brandforsikring: 41000L5140070/013 / PT. tilbud med i ydelsen - spørg mægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.138 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.030	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	19.902	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	7.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	3.892	I alt	kr.	7.049.786
Rottebekæmpelse	kr.	178	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		57.472			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.545 md./ 450.534 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.660 md./ 367.916 år v/24,40%
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: 28.01.2026
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: Enebærvej 38, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 73701030
Ejerudgift/md.: kr. 4.789

Dato: 28.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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