

Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**42**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.806**		
Byggeår	**1969**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **75005837**

RealMæglerne Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026



Velkommen til en velindrettet lejlighed med udsigt og attraktiv beliggenhed nær Brabrand Sø

På en attraktiv og fredelig adresse tæt ved Brabrand Sø finder du denne velholdte ejerlejlighed på 42 m². Boligen er beliggende på 1. sal og byder på en funktionel planløsning, et behageligt lysindfald samt udsigt til ejendommens grønne fællesarealer. Her får du en indflytningsklar bolig, der passer perfekt til førstegangskøberen, singlen, parret eller den senior, der ønsker en overskuelig bolig tæt på natur og hverdagens faciliteter.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det lyse opholdsrum, hvor stue og køkken er integreret i en åben og velfungerende indretning. Den gode loftshøjde og de store vinduespartier bidrager til en rummelig atmosfære, mens der samtidig er god plads til både spiseafdeling og sofagruppe. Fra opholdsrummet er der adgang til en fransk altan, hvor udsigten til de grønne omgivelser kan nydes året rundt.

Køkkenet fremstår praktisk indrettet med gode arbejdsflader og fine opbevaringsmuligheder, hvilket gør hverdagen både nem og funktionel.

Soveværelset har en god størrelse med plads til både dobbeltseng, arbejdsplads og garderobeløsninger. Badeværelset er veludnyttet og funktionelt indrettet, mens entréen byder velkommen med plads til overtøj og sko.

Til lejligheden hører et stort kælderrum med gode opbevaringsmuligheder samt adgang til ejendommens fælles vaskefaciliteter. Der er desuden gratis parkering lige ved ejendommen.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til indkøbsmuligheder, institutioner, offentlig transport og naturskønne områder. Brabrand Søs smukke stisystemer ligger tæt på boligen og giver gode muligheder for gå- og løbeture i grønne omgivelser. Samtidig er der nem adgang til Aarhus C og områdets øvrige faciliteter.

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: Jon Filtenborg Johannsen

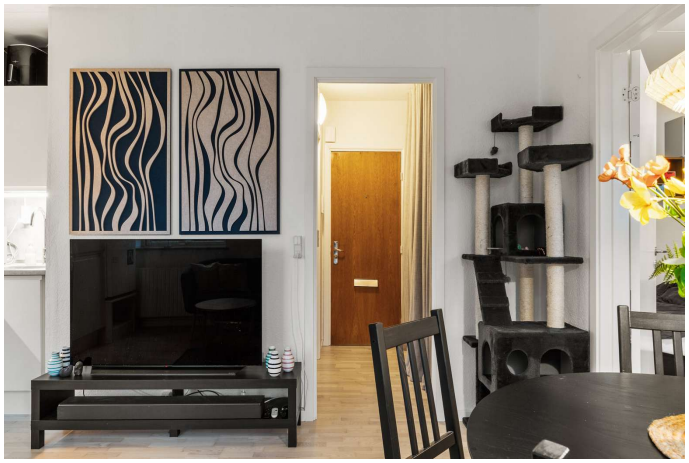
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

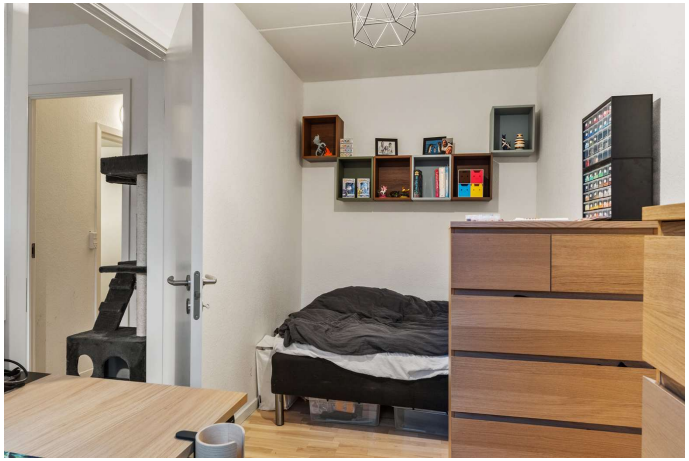
Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026





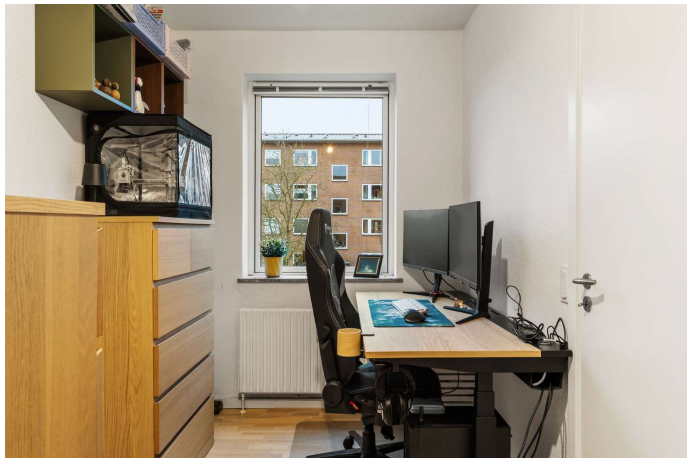
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

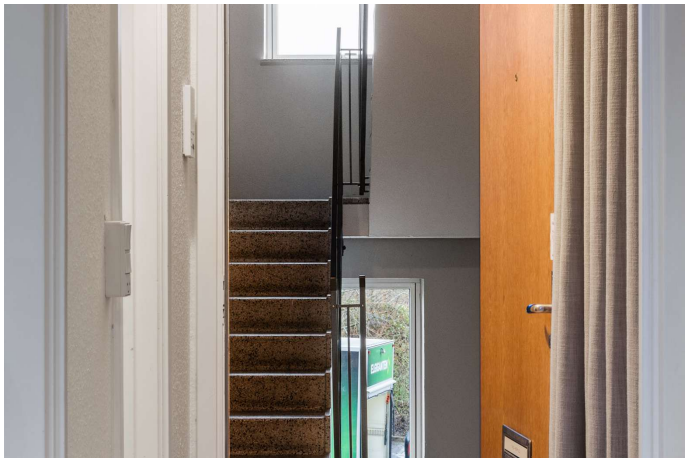
RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026













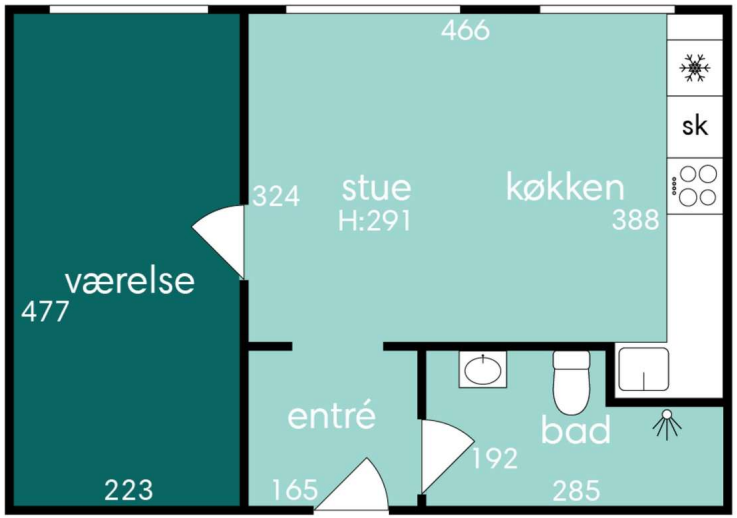
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

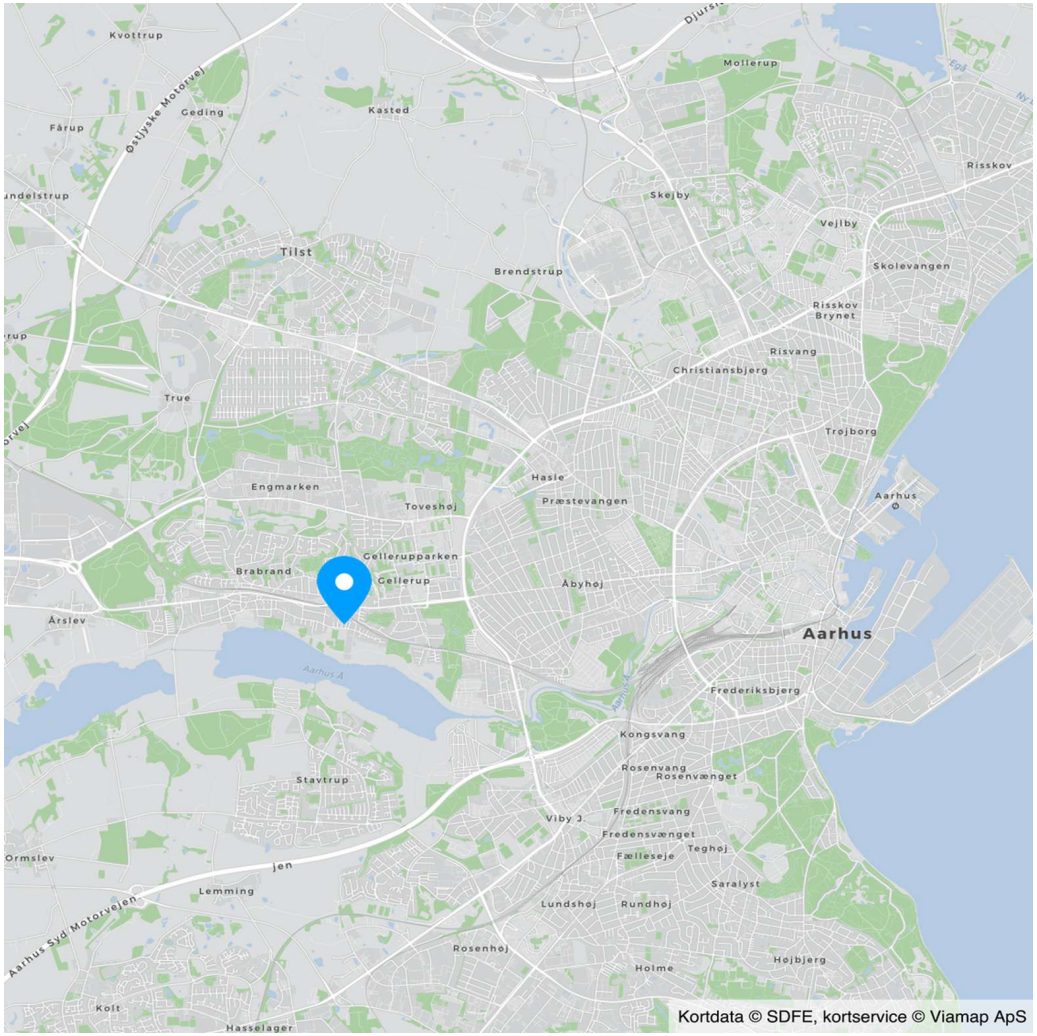
Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026



vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	40ae Brabrand By, Brabrand
BFE-nr.:	356376
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.040.000
Grundværdi:	628.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	832.000
Grundlag for grundskyld:	502.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	38	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	38	m^2
BBR-boligareal:	42	m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.09.2024 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 08.11.1962 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 10.09.1971 - Dok om oversigt mv 63_Y-B_407
- Nr. 5: 25.03.2020 - Vedtægter for Ejerforeningen Engdalsvej 75-79A Brabrand

Planer
Kommuneplan 240601BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan B-AA_4 - Område til etageboliger og parcelhuse m.v. ved Engdalsvej i Brabrand

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.243
Grundskyld	kr.	3.014
Fællesudgifter	kr.	14.300
Rottebekæmpelse	kr.	119
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.677

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
I alt	kr.	1.204.050

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Engdalsvej 77, 1. mf, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 75005837
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 992.000
Nr. 7: hovedstol kr. 252.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 107 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (KO)
[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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

Mød holdet bag dit boligsalg

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.