

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	98
Kontantpris	2.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.715		
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **75005791**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige delevenlig lejlighed med altan, udsigt og skøn beliggenhed tæt på Brabrand sø.

- 98 m² veldisponeret bolig
- 2 soveværelser og en rummelig stue
- Vestvendt altan med udsigt til ejendommens grønne fællesarealer
- Dejligt kig mod syd mod Brabrand Sø og fodboldbanen
- Rolig beliggenhed tæt på grønne områder, indkøb og institutioner
- Gratis parkering ved ejendommen
- Velholdt ejendom med grønne fællesarealer

her har vi en skøn og velindrettet ejerlejlighed på første sal, hvor du får både plads, lys og en fredelig beliggenhed tæt på naturen. Lejligheden fremstår pæn, indbydende og klar til indflytning med en funktionel planløsning og et behageligt lysindfald gennem hele boligen. Lejligheden vil fungere perfekt som delejlighed, til parret, som har brug for et ekstraværelse til kontor eller til den lille børnefamilie, der har brug for et børneværelse.

Indretning:

Fra entréen er der adgang til køkkenet på venstre hånd, et lyst og velholdt køkken med plads til et lille spisebord. Til højre finder du et mindre værelse, som egner sig godt til børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Lige frem åbner stuen sig med god plads til både spise- og sofaafdeling samt udgang til den vestvendte altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes med udsigt til grønne fællesarealer. Fra stuens vindue har man desuden et dejligt kig mod Brabrand Søen. Ved siden af stuen ligger det store soveværelse med indbyggede skabe, og mellem køkkenet og værelset finder du det rummelige badeværelse.

Lejligheden har et stort kælderrum med gode opbevaringsmuligheder samt adgang til fælles vaskefaciliteter. Der er gratis parkering ved ejendommen, og området byder på trygge omgivelser, grønne arealer og nem adgang til indkøb, skole, institutioner og de naturskønne stier omkring søen.

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.

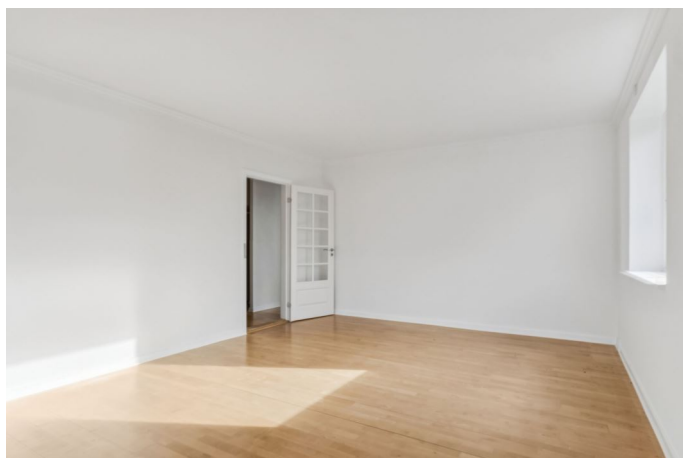
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

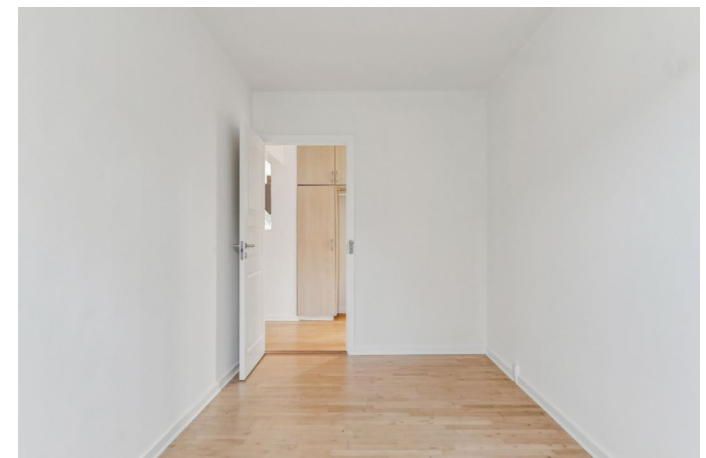
Dato: 29.01.2026



Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

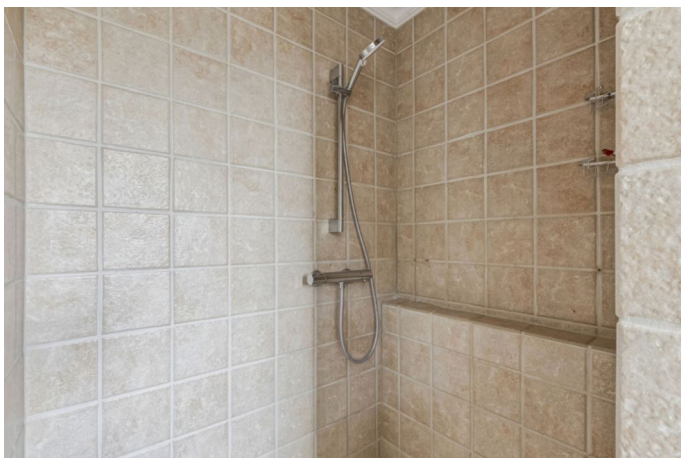
Dato: 29.01.2026



Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026



Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

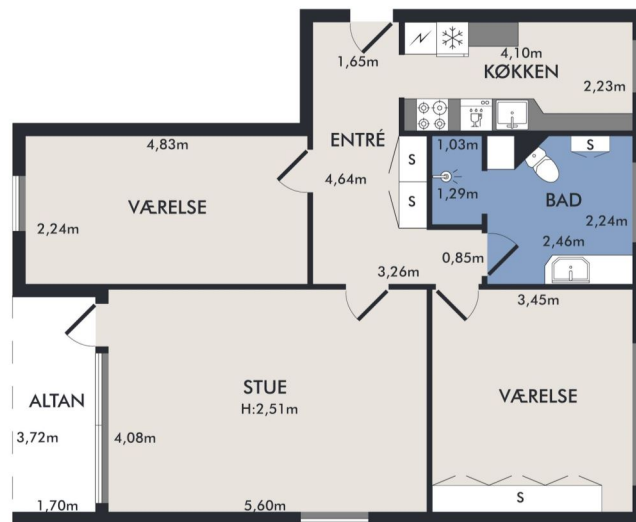
Dato: 29.01.2026



Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	40 æ Brabrand By, Brabrand
BFE-nr.:	356388
Ejl.nr.:	28
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.215.000 kr.
Grundværdi:	1.396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.772.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	93 m ²
- heraf boligareal:	93 m ²
BBR-boligareal:	98 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.09.2024 lbnr. 1016056334 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: ed15e1a3-a7ae-4e29-8f76-8baa561321b4

Nr. 2 lyst d. 08.11.1962 lbnr. 8675-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63_H-B_444
Nr. 3 lyst d. 10.09.1971 lbnr. 10556-63 Tillægstekst Dok om oversigt mv AKT
63_Y-B_407

Nr. 6 lyst d. 25.03.2020 lbnr. 1011769374 Filnavn: 7ddae3f5-4ce9-4b8b-b174-934a44fa3d24

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. VOSS, køle-/fryseskab mrk. AEG, opvaskemaskine mrk. AEG, bordkomfur mrk. BOSCH, emhætte mrk. Gorenje.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen og police kan rekvireres hos RealMæglerne Broholm.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.008 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Aconto vand kr. 215,38 pr. måned og aconto varme kr. 707,68 pr. måned.

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 salgsoptillingens 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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.037	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.150.000
Grundskyld	kr.	6.701	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Ejerforening	kr.	28.741	I alt	kr.	2.164.750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	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		44.579			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.534 md./ 138.409 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.418 md./ 113.015 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: 29.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Engdalsvej 79, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 75005791
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 29.01.2026

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.: Vides ikke

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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



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.