

REAL



Ranunkelvej 11, 8471 Sabro

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	100
Købspris	287.449	Værelser	3
Boligydelse	6.826	Byggeår	2005
Forbrugsafh. udgift	634	Energimærke	B

Sagsnr. **75005766**

RealMæglerne Broholm ApS

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

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Ranunkelvej 11 – en lys og velindrettet andelsbolig i det familievenlige Sabro.

Denne skønne andelsbolig byder på hele 100 veldisponerede kvadratmeter og er opført i 2005. Boligen er beliggende i et roligt og attraktivt område, hvor man er tæt på både daginstitutioner, skole, idrætsfaciliteter og gode indkøbsmuligheder – samtidig med, at Aarhus C kan nås på under 25 minutter i bil.

Planløsningen er både funktionel og indbydende. Man har en rummelig entré, en stor vinkelstue, hvor der er god plads til både spise- og sofaafdeling – herfra er der direkte udgang til en skøn, sydøstvendt terrasse, som forlænger boligen i sommerhalvåret. Terrassen ligger dejligt ugeneret og er oplagt til grill, afslapning eller leg.

Køkkenet er åbent mod stuen og indrettet med god skabs- og bordplads. Boligen rummer desuden to gode værelser, et stort badeværelse med separat bruseniche samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads.

Udenfor får du både en lille forhave, et praktisk redskabsskur samt en carport. Området byder desuden på grønne fællesarealer og legepladser.

Med sin rummelige planløsning og attraktive beliggenhed er boligen oplagt til både singler, par og den lille børnefamilie, der ønsker at bo roligt – men tæt på byen.

Dette er en rigtig god mulighed for at få en lys og velindrettet andelsbolig i et velfungerende lokalmiljø med stærke fællesskaber og nem adgang til både hverdagens behov og naturskønne omgivelser.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig boligen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025



Spisestue



Stue



Værelse



Badeværelse

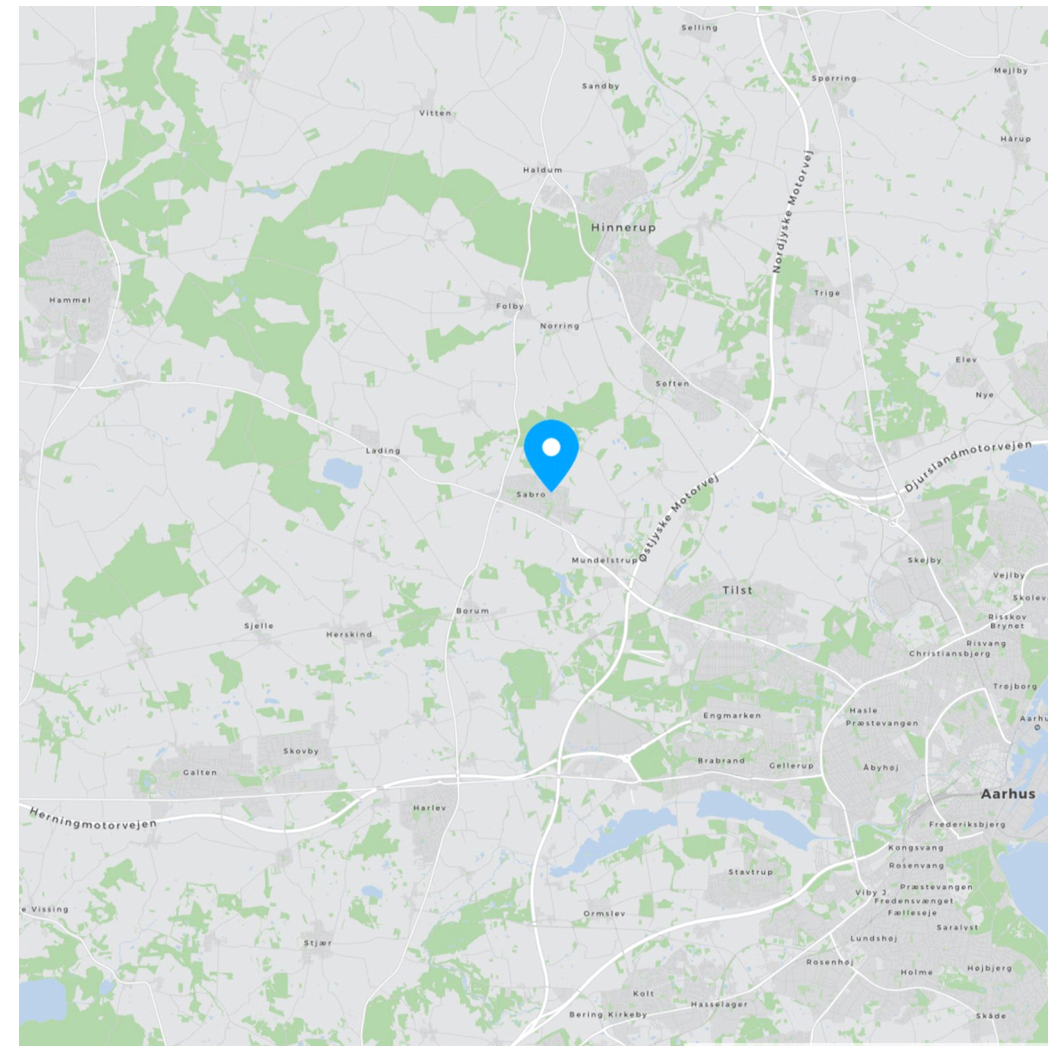


Værelse

Adresse: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 9 bl Sabro By, Sabro
BFE-nr.: 8995422
Opført/ombygget år: 2005
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 09.02.2006
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 24.550.000
Energimærkning: Energimærke B.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 11
Fordelingstal vedr. formuen: 285000/4865000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 100/1730
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Brugsret:

Fællesfaciliteter:

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 100 m²
Andre arealer ifølge BBR: 20 m²
- heraf Carport: 15 m²
- heraf Udhus: 5 m²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Alle hvidevarer medfølger i handlen og er inkl. i kontantprisen, Vaskemaskine mrk. Zanussi, tørretumbler mrk. AEG, køle/fryseskab mrk. Gorenje, køle/fryseskab mrk. Atlas, emhætte mrk. Gorenje, indbygningsovn mrk. Gorenje, keramisk kogeplade mrk. Zanussi, opvaskemaskine mrk. Zanussi.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.12.1990 lbnr. 75295-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 374 Filnavn: 63_AD-B_410
Nr. 2 lyst d. 10.04.1991 lbnr. 20146-63 Tillægstekst Supplement til lokalplan nr. 374 ' Filnavn: 63_AD-B_410
Nr. 3 lyst d. 28.07.1998 lbnr. 102627-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 554. Filnavn: 63_AD-B_410
Nr. 4 lyst d. 04.08.2003 lbnr. 94163-63 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. sikker- hedsstillelse, pligt til renholdelse, mis- ligholdelse
Nr. 5 lyst d. 03.12.2004 lbnr. 134313-63 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Deklaration vedr. bebyggelse, veje, parke- ring samt beplantning

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vistoftgårdens Jorder, Sabro
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.611 Forbrug: 7.338,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 01.04.24-31.03.25
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
 Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
 Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	287.449	Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	81.912	Købspris / udbetaling	kr.	287.449
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	287.449						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	287.449						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	81.912			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	287.449	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	6.826			
						I alt	kr.	287.449
						Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	287.449
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	1.500.550
Teknisk pris	kr.	1.787.999



Adresse: Ranunkelvej 11, 8471 Sabro
Købspris: kr. 287.449

Sagsnr.: 75005766
Boligydelse/md.: kr. 6.826

Dato: 16.07.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ja
Fremleje: ☐ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Tilladt jf. husorden.

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit, Realkreditlån	Obligationslån		19.580.000	101	2,67	2038	Ja indtil 2038	Ingen	
Renteswap	Andet		6.426.290				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.