

REAL



Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	62
Kontantpris	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.702		
Byggear	1927	Energimærke	D

Sagsnr. **75005803**

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: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Skovbakkevej 43B, 1. tv. – en indbydende og moderniseret lejlighed, beliggende i de attraktive bakker i Brabrand, hvor naturen og hverdagen går hånd i hånd.

Lejligheden rummer 62 veldisponerede kvadratmeter og fremstår lys og velholdt med en funktionel planløsning, der passer perfekt til både singlen eller parret. Boligen byder på en rummelig stue med gode vinduespartier, som sikrer et dejligt lysindfald og skaber en behagelig atmosfære dagen igennem. Her er plads til både sofaarrangement og spisebord, så rummet kan indrettes fleksibelt efter behov.

Det nyere køkken er moderniseret med et tidssvarende udtryk og gode opbevaringsløsninger, hvilket gør det både praktisk og indbydende i hverdagen. Soveværelset er regulært og giver god plads til seng og garderobe. Badeværelset er ligeledes nyt og pænt moderniseret med en stilren indretning, der bidrager til boligens samlede, opdaterede udtryk.

Ejendommen er omgivet af grønne fællesarealer, hvor du kan nyde udelivet i rolige omgivelser. Der er adgang til fælleshave, vaskekælder samt fælles parkeringsmuligheder.

Beliggenheden er et af boligens helt store aktiver. Her bor du i et naturskønt område med bakker, skov og velanlagte stisystemer lige uden for døren. Samtidig er der kort afstand til indkøb, offentlig transport og nem adgang til både motorvejsnettet og Aarhus C. Brabrand Sø og Årsløv Eng sø ligger ligeledes inden for kort afstand og indbyder til gå-, løbe- og cykelture i smukke omgivelser.

Kontakt os i dag for en fremvisning!

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: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

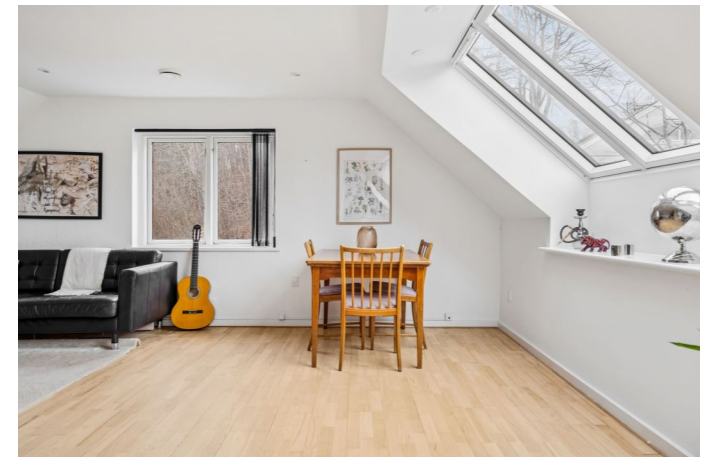
Dato: 03.02.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026



Badeværelse



Vaskekælder



Have



Ejendommen



Ejendommen



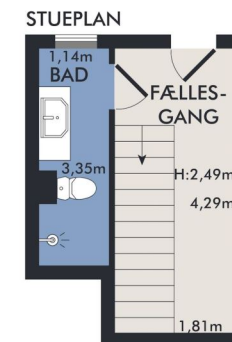
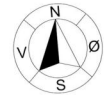
Ejendommen



Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
 Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026



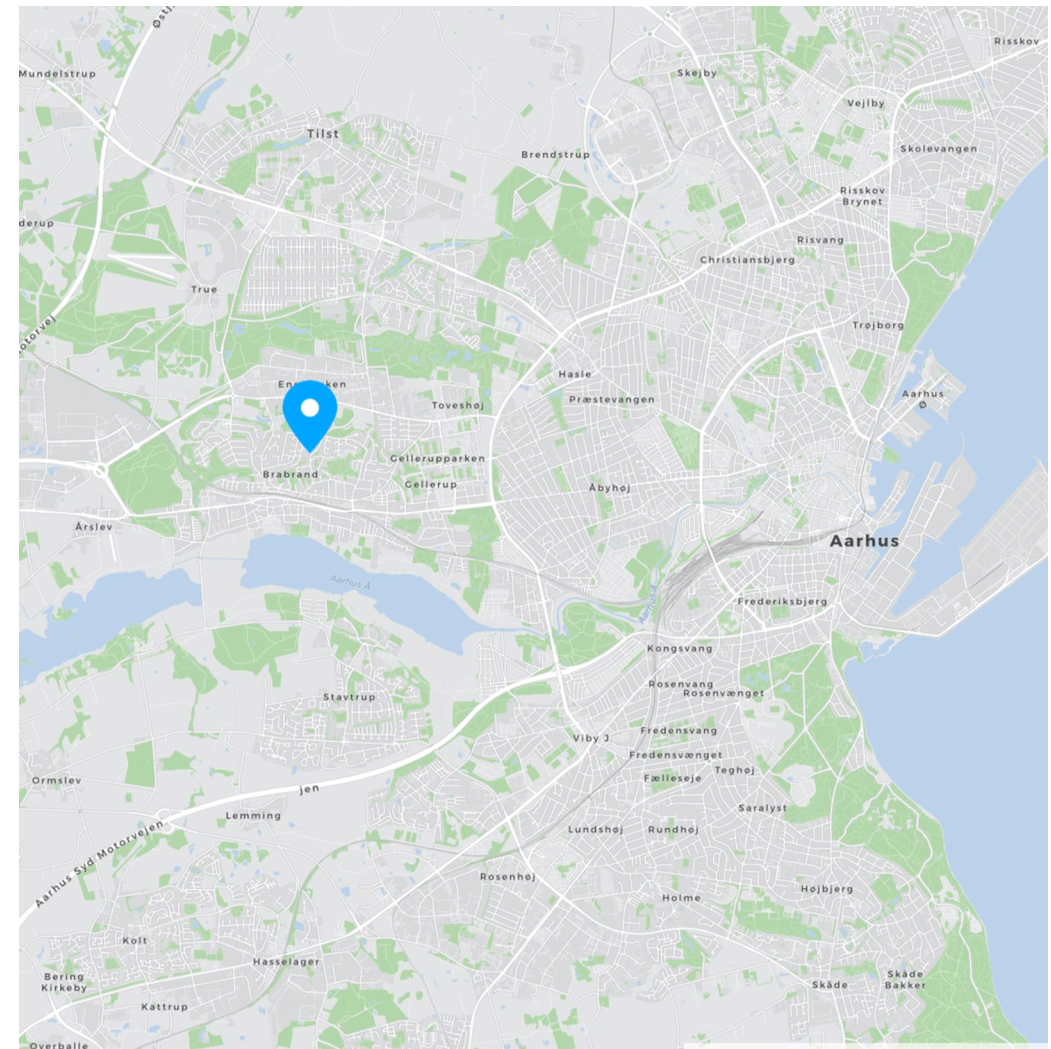
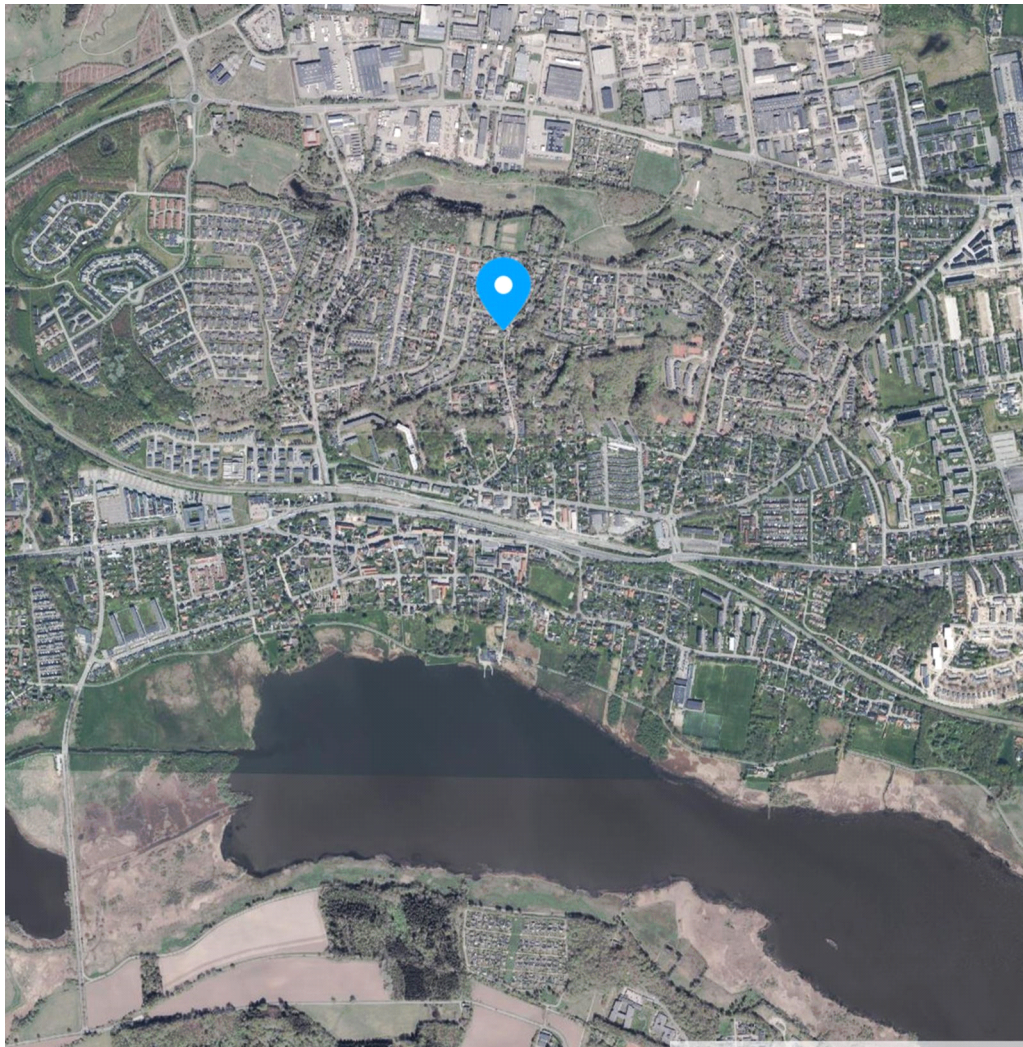
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026



Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
 Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	12 hæ Brabrand By, Brabrand m.fl.
BFE-nr.:	355922
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.186.000 kr.
Grundværdi:	666.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	948.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	532.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	62 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	5 m ²
- Badeværelse:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1907 lbnr. 879-63 Tillægstekst Dok om vejret mv Filnavn: 63_C-B_123
 Nr. 2 lyst d. 29.08.1962 lbnr. 6707-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, højspænding mv transformator Filnavn: 63_Æ-B_504
 Nr. 3 lyst d. 04.12.1962 lbnr. 9428-63 Tillægstekst Dok om evt. ophør af snedkerværksted
 Nr. 4 lyst d. 10.08.1966 lbnr. 7773-63 Tillægstekst Dok om trappe og vindfang
 Nr. 5 lyst d. 06.08.1968 lbnr. 8295-63 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 6 lyst d. 06.09.1973 lbnr. 1406-63 Tillægstekst Dok om vejret mv
 Nr. 7 lyst d. 13.09.1973 lbnr. 149636-63 Tillægstekst Dok om vejret mv, byggelinier mv, bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 63_D-B_273
 Nr. 8 lyst d. 04.03.1981 lbnr. 4818-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 63_D-B_273
 Nr. 9 lyst d. 04.11.1981 lbnr. 22486-63 Tillægstekst Meddelelse om vejudlæg
 Nr. 10 lyst d. 27.12.1982 lbnr. 24302-63 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening
 Nr. 11 lyst d. 02.08.1989 lbnr. 49697-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 310 Filnavn: 63_F-B_636

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Ovn mrk. Miele, køle-/fryseskab mrk. Gram, opvaskemaskine mrk. Matsui, bordkomfur mrk. ukendt, emhætte mrk. Thermex.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen og police kan rekvireres hos RealMæglerne Broholm.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.271 Forbrug: 10.069,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Aconto varme kr. 600 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 D.

Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.839	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.197	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Ejerforening	kr.	12.252	I alt	kr.	1.707.050
Rottebekæmpelse	kr.	137			

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

20.424

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.976 md./ 107.715 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.400 md./ 88.795 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 3,5% 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:

03.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 75005803
 Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 03.02.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.012.635	1.012.635	1.025.515	DKK	5	74.734	28,50	5,63			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles parkering i gården, fælles have og vaske/tørrerum.

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.