

REAL



Skovbakkevej 43B, 1. tv., 8220 Brabrand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	62
Kontant	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.702		
Byggeår	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **75005803**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / 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: Skovbakkevej 43B, 1. tv, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

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

Dato: 06.05.2026



Indbydende og moderniseret lejlighed, beliggende i de attraktive bakker i Brabrand

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 Årslev Engsø 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: 06.05.2026



Stue



Stue



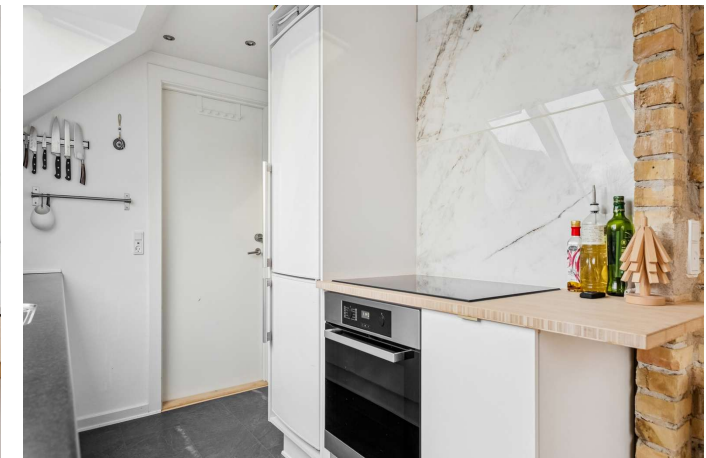
Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken

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

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

Dato: 06.05.2026



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: 06.05.2026



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: 06.05.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

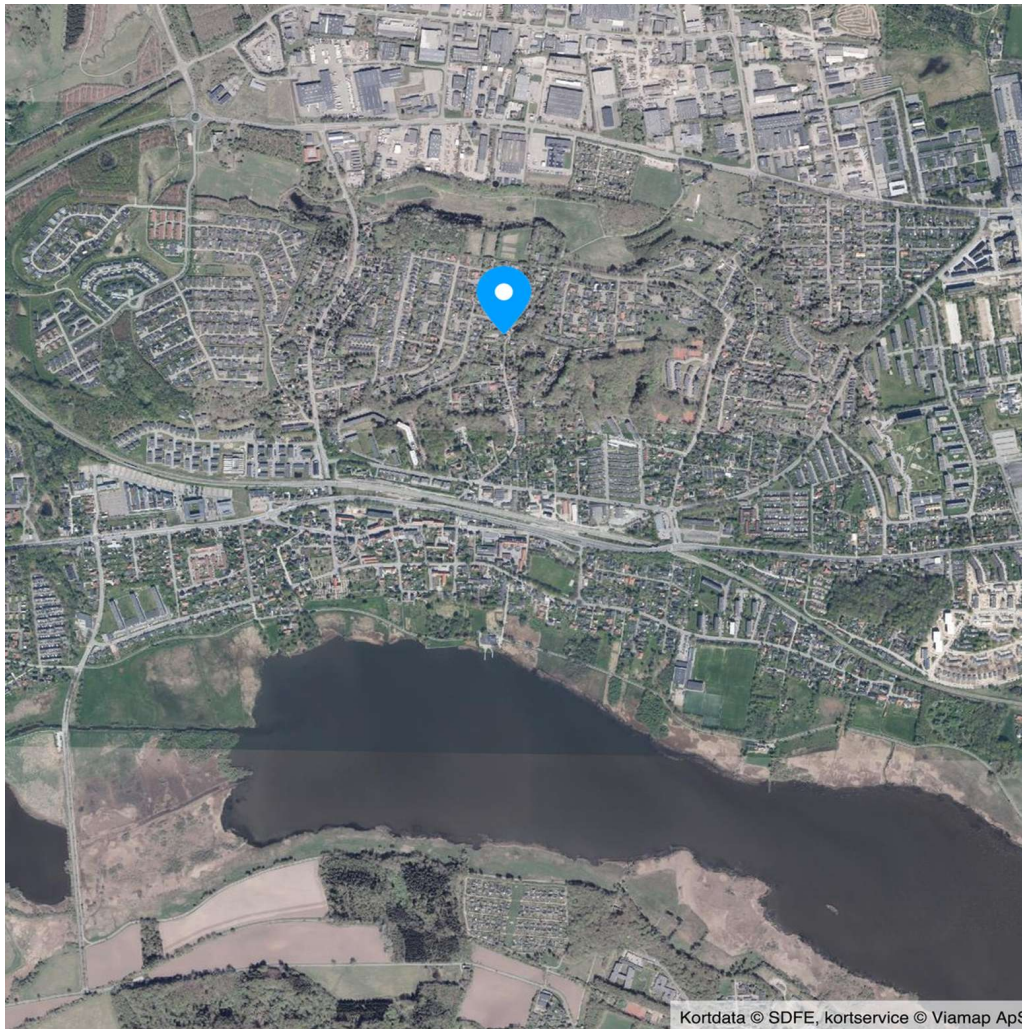
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

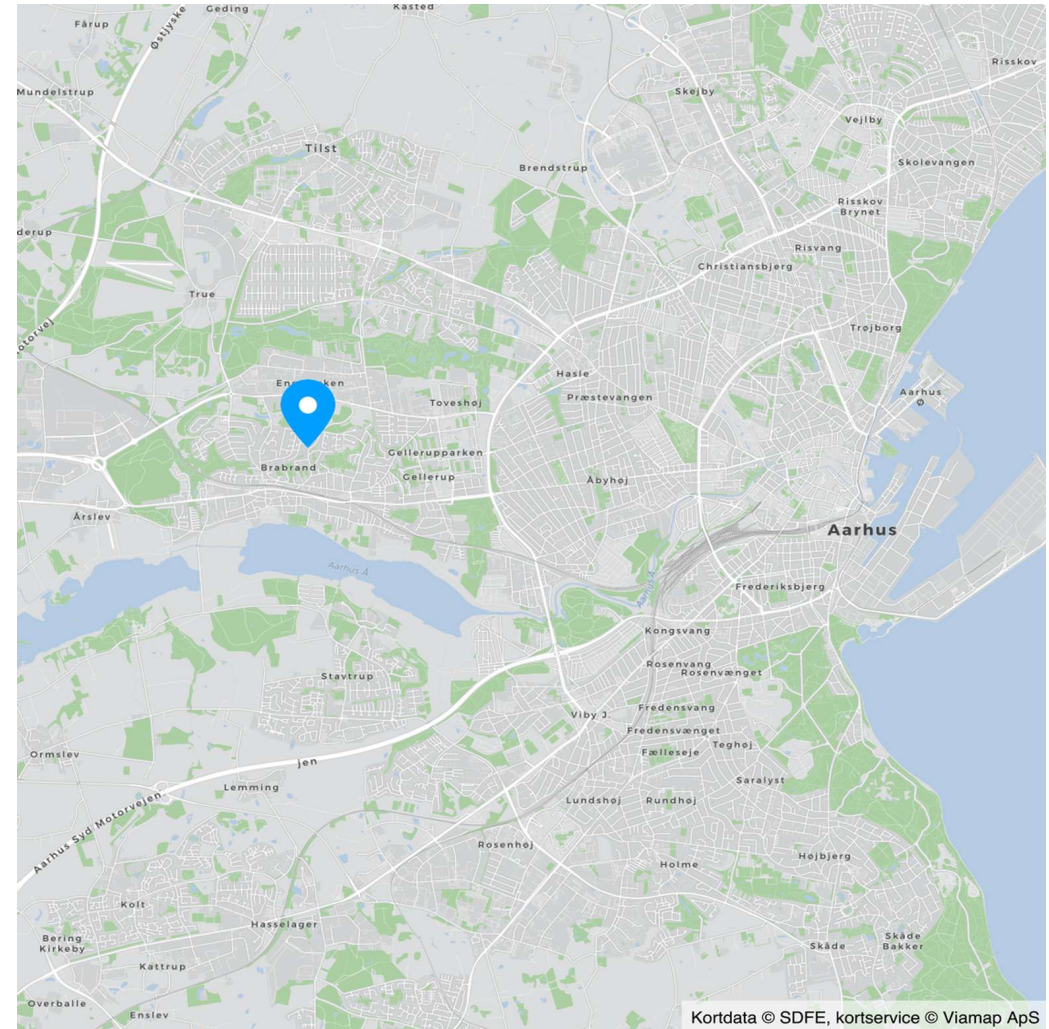
Adresse: Skovbakkevej 43B, 1. tv, 8220 Brabrand
Kontantpris: kr. 1.695.000

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

Dato: 06.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	12hæ Brabrand By, Brabrand m.fl.
BFE-nr.:	355922
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	62 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: 26.06.1907 - Dok om vejret mv
- Nr. 2: 29.08.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, højspænding mv transformator
- Nr. 3: 04.12.1962 - Dok om evt. ophør af snedkerværksted
- Nr. 4: 10.08.1966 - Dok om trappe og vindfang
- Nr. 5: 06.08.1968 - anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 06.09.1973 - Dok om vejret mv
- Nr. 7: 13.09.1973 - Dok om vejret mv, byggelinier mv, bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 04.03.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 04.11.1981 - Meddelelse om vejudlæg
- Nr. 10: 27.12.1982 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 11: 02.08.1989 - Lokalplan nr. 310

Planer

Kommuneplan 240303BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 310 - Eksisterende boligområde i Brabrand Bakker og to grønne områder, Langdalen og Hans Broges Parken

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.

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

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

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

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.271 Forbrug: 10.069 kWh

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme kr. 600 pr. måned.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

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

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.839
Grundskyld	kr.	3.197
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	12.252
Rottebekæmpelse	kr.	137
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.425

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
I alt	kr.	1.707.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 1.043.000

Nr. 13: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 100 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

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.