



REAL

Østergårdsvej 19

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	159
Kontantpris	3.595.000	Erhverv m2	361
Ejerudgift	5.159	Grund m2	3.180
Byggear	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **75005812**

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: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026



Beskrivelse:

Her får du en sjælden kombination af en rummelig bolig og en stor, anvendelig erhvervsdel på samme adresse. Ejendommen henvender sig både til dig, der drømmer om at bo og arbejde samme sted eller dig der ønsker gode udlejningsmuligheder.

- Boligen byder bl.a. på:
- Lys stue med god plads til både spise- og opholdsafdeling
- Pænt køkken i tidløst design
- Flere værelser med mange indretningsmuligheder
- Gode lysforhold fra store vinduespartier
- God planløsning

Erhvervsdelen byder bl.a. på:

- Stort værksted / garage med 3 store elporte, højt til loftet og gode tilkørselsforhold
- Separat indgang til kontor/modtagelse
- Toilet og personalerum.

Værkstedet har været udlejet til autoværksted siden februar 2021, så der er en god ekstra indtægt på kr. 100.800 + moms årligt. Lejeaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Ejendommen ligger i et etableret område med både bolig og erhverv, men med en rolig atmosfære, hvor børnefamilier og naboer præger nærmiljøet. Galten er en aktiv og eftertragtet by kun ca. 20 minutters kørsel fra Aarhus. Et stærkt lokalsamfund, gode skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og et rigt foreningsliv gør byen ideel for både familier og erhvervsdrivende. Naturen omkring byen indbyder til løb, cykling og friluftsliv – perfekt som modvægt til en travl hverdag.

Her får du en helhedsløsning, hvor bolig og erhverv kan gå hånd i hånd. Uanset om du drømmer om at drive virksomhed hjemmefra, skabe en indtægt gennem udlejning eller blot ønsker masser af plads og fleksibilitet, er dette en ejendom, der skal opleves.

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: Gunnar Broholm

Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026



Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

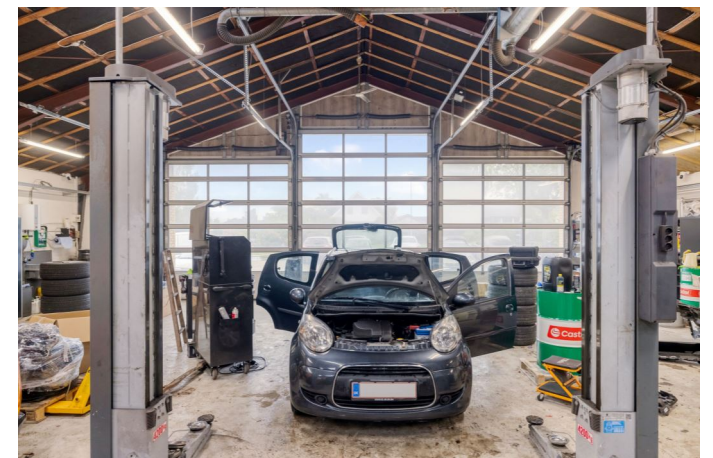
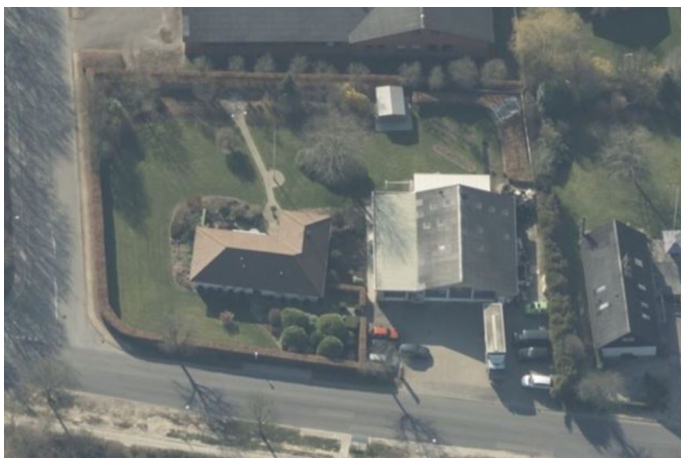
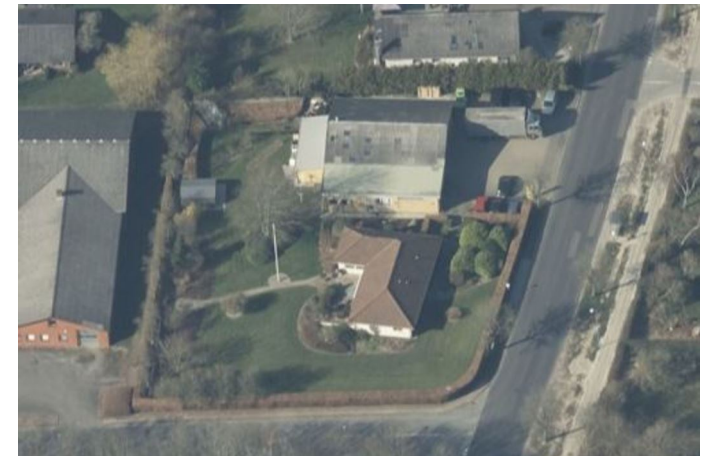
Dato: 09.02.2026



Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026



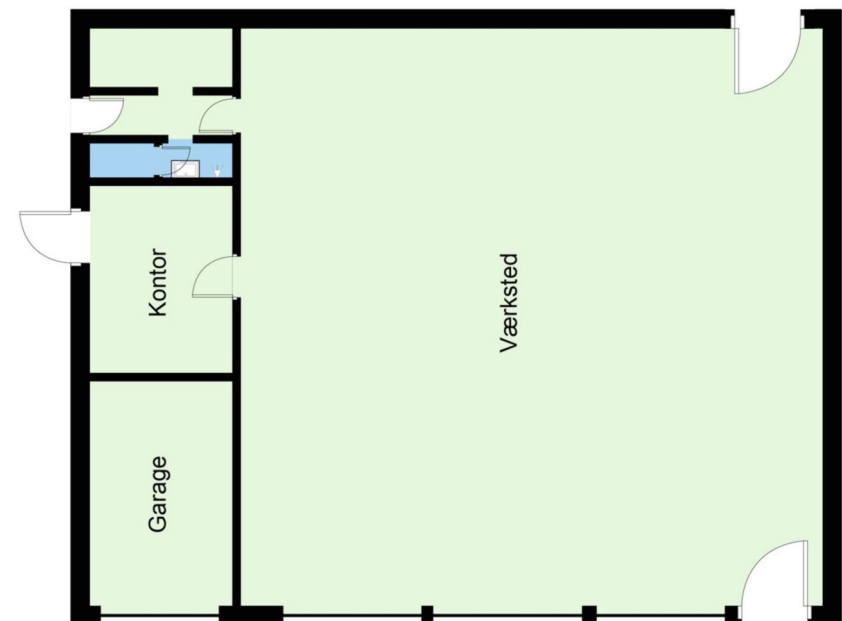
Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
 Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning/værksted
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	14 ea Galten By, Galten
BFE-nr.:	4190108
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	3.180 m ²
Erhvervsareal:	361 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
 www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.08.1974 lbnr. 11201-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 31.01.1975 lbnr. 1679-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 63_V-C_575
 Nr. 3 lyst d. 22.11.1979 lbnr. 30611-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 12 Filnavn: 63_V-C_578
 Nr. 4 lyst d. 30.11.1990 lbnr. 70415-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 12- tillæg Filnavn: 63_V-C_578
 Nr. 5 lyst d. 24.03.1992 lbnr. 19845-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 12- tillæg nr 2 Filnavn: 63_V-C_578

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.836.000 kr.
Grundværdi:	4.393.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.268.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.514.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køleskab mrk. Siemens, fryseskab mrk. Elektrolux, emhætte mrk. Thermex, komfur mrk. Electrolux/Voss, opvaskemaskine mrk. Elektrolux, vaskemaskine mrk. AEG, tørretumbler mrk. Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fordeling af kontant købesum

Da ejendommen er blandet bolig og erhverv er købesummen kr. 3.500.000 fordelt på følgende måde:
Grundværdi: kr. 350.000
Boligdel: kr. 2.650.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/evt. installationer: kr. 400.000
Særlige installationer; kr. 100.000

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug: 5.955,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årligt varmemeforbrug: Udgift kr. 9.900,00 - Forbrug 5.955 kWh.
Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vandudgifter deles 50/50 med erhvervslejer.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.571	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	30.224	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.978
Husforsikring	kr.	15.945	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.214	I alt	kr.	3.633.428
Skorstensfejning	kr.	684	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	275			
Ejerudgift i alt 1 år		61.913			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.260 md./ 231.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.654 md./ 187.852 år v/24,90%
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: 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: Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 75005812
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 09.02.2026

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
Nykredit/1% Obligationslån	Obligationslån	811.838	811.838	713.756	DKK	1	82.517	13,25	5,29	5.353		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.