

J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**194**
Kontant	**6.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.646**	Grund m^2	**546**
Byggeår/ombygget	**1949/1956**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **75005814**

RealMæglerne Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
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: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026



Skøn villa i populære Åbyhøj

Dejlig gulstensvilla opført i 1949 og efterfølgende løbende moderniseret. Boligarealet på i alt 194 m², er fordelt med 92 m² i stueplan, 60 m² på 1. sal og 42 m² godkendt beboelse i kælderplan. Endvidere 50 m² god kælder. Hyggelig og overkommelig grund på 546 m² indrettet med flere hyggekroge og en carport med delvis isoleret redskabsrum. Villaen er indrettet, så den er velegnet til en børnefamilie, men det er også muligt at bruge en del af kælderarealet til liberalt erhverv, da der er direkte adgang udefra. En del af kælderarealet er pt udlejet til beboelse.

I stueplan træder du ind i en rummelig entré, hvor der er adgang til et lækkert køkken/alrum (Kvik køkken fra 2021) med en hyggelig spiseplads og en rullende køkken-ø, som giver muligheder for at udnytte pladsen godt, hvis der kommer gæster på besøg. Ellers er der også rigtig god plads i den store vinkelstue, hvor der er udgang til en fin træterrasse. I stueplan er der også et gæstetoilet og et lille kontor. På førstesalen er der et stort værelse, der evt. kan opdeles i to, endnu et værelse og et dejligt stort badeværelse med vaskefaciliteter. I kælderen, der er udgravet og forsynet med gulvvarme, findes flere gode disponible rum udover de 42 m², der er godkendt til beboelse. Da der er en lejer i kælderen er der både et køkken, og et badeværelse i kælderplan. Ønsker man selv at bebo kælderen, kan køkkenet f. eks. laves om til et brygges.

Åbyhøj er et meget eftertragtet område, og det er der selvfølgelig en grund til. Her finder du nemlig alt, hvad du har brug for i dagligdagen. Gammelgårdsskolen er tæt på, indkøb af enhver slags er også i kort afstand, og så er der bare noget over de gode gamle kvarterer i området, som er hyggelige. Vejene har chikaner og beplantning, som også er med til at give området karakter.

Så er du på jagt efter en god og særdeles funktionel villa, kunne det være et godt tilbud til dig. Bestil en fremvisning allerede i dag.

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: Birgitte Leander

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

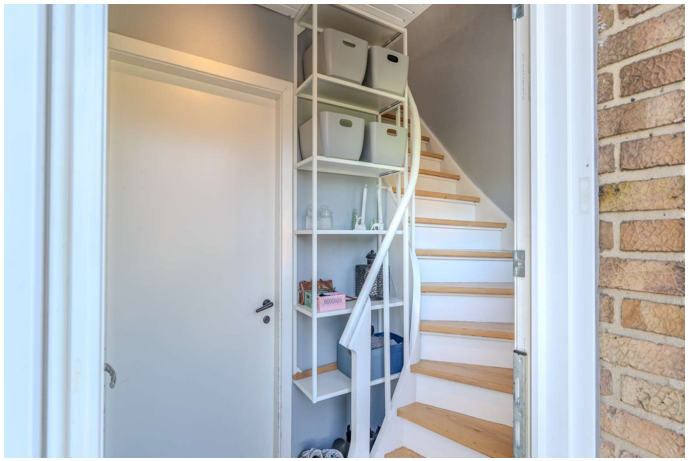
RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026







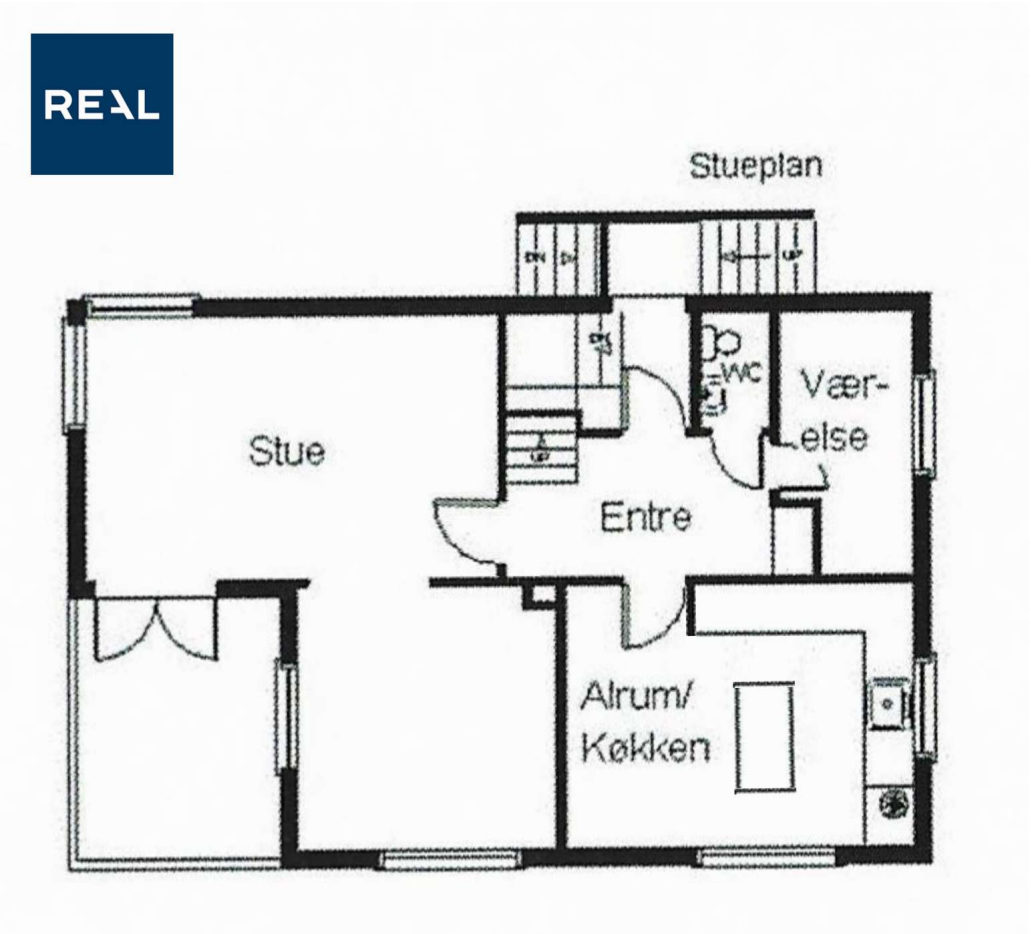

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

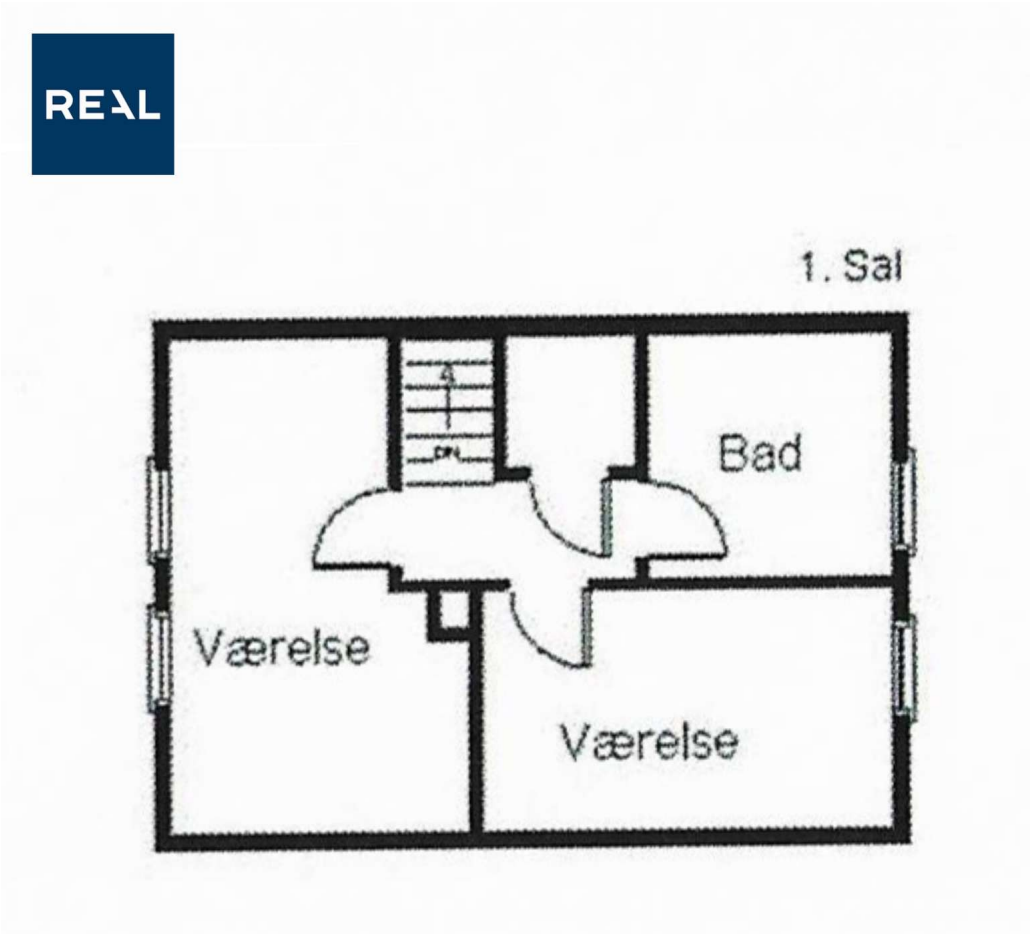
RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026





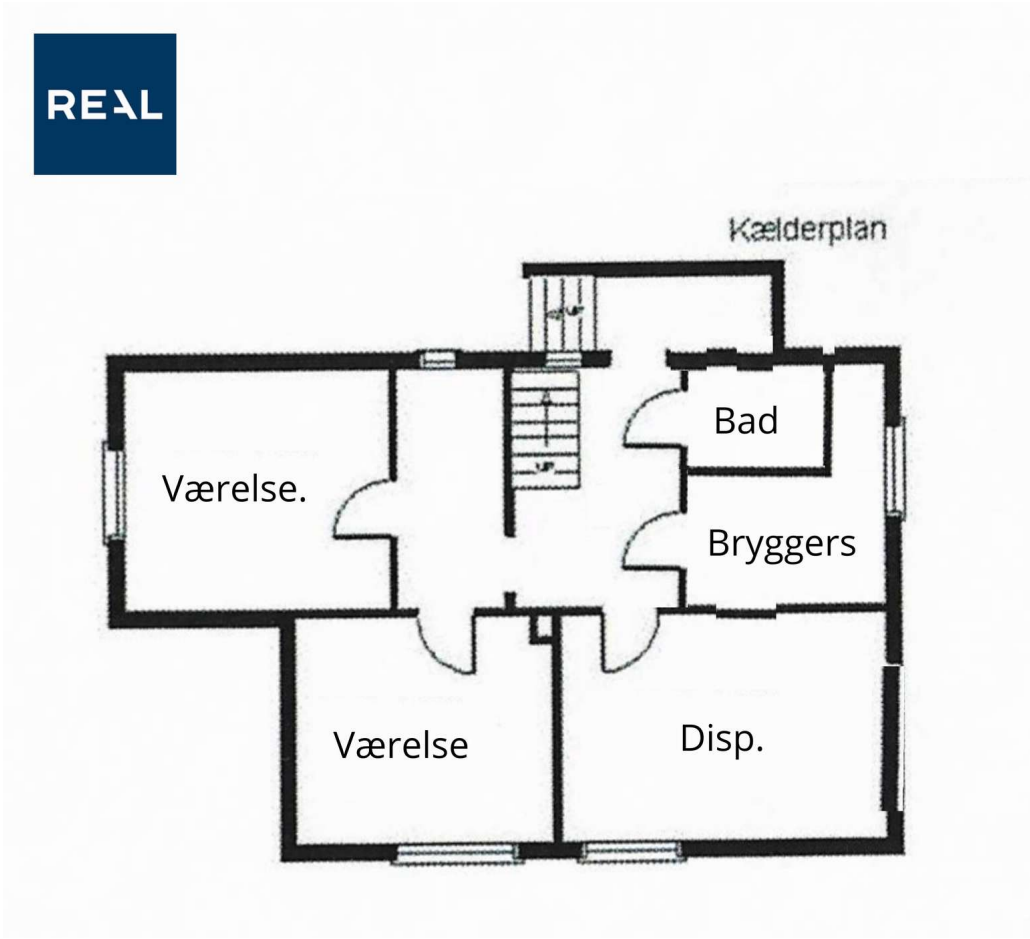
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

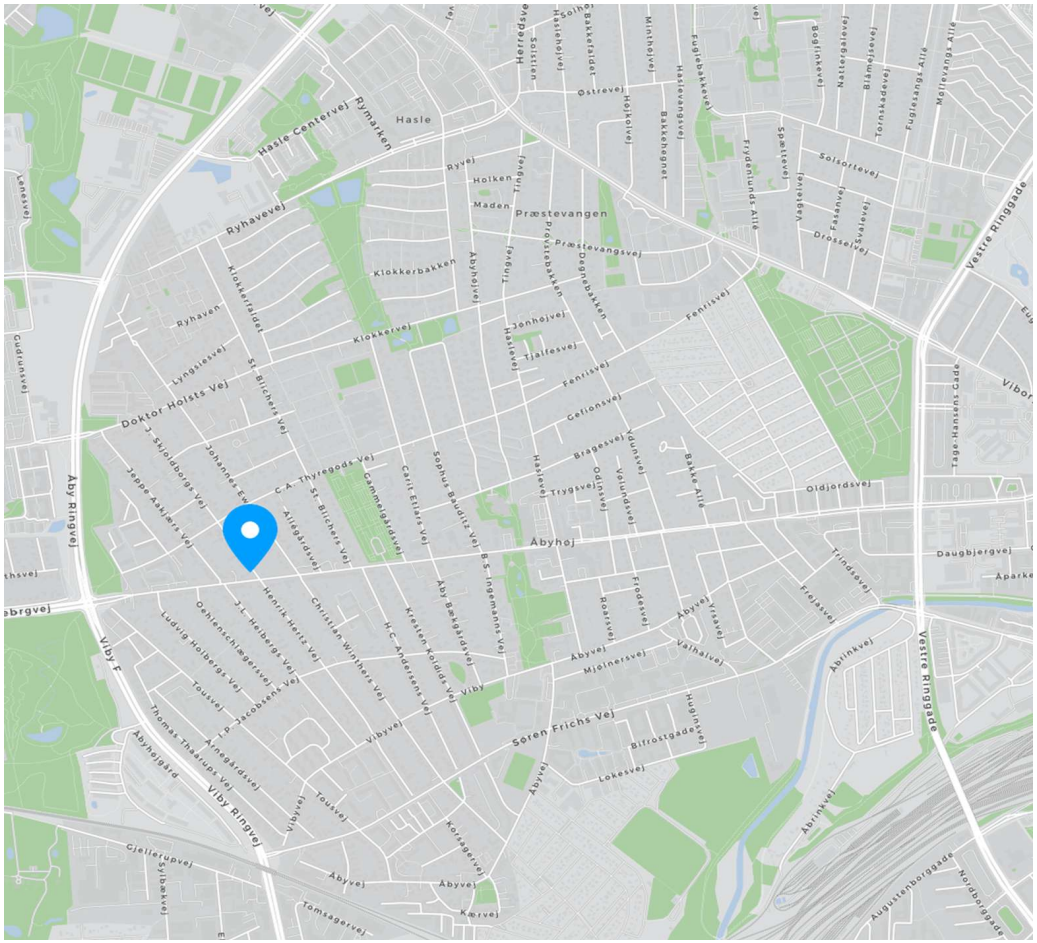
RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	2br Åby By, Åby
BFE-nr.:	4210409
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1949/1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	5.069.000
Grundværdi:	2.614.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.055.200
Grundlag for grundskyld:	2.091.200

Arealer**

Grundareal:	546 m^2
Boligareal i alt:	194 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	92 m^2
Carport:	18 m^2

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

* 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: 28.05.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv
- Nr. 2: 05.10.1957 - Dok om oversigt mv

Planer
Kommuneplan 160104BO - Kommuneplan 2025

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 0 kWh
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 75005814
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.682
Grundskyld	kr.	12.547
Forsikringspræmie	kr.	7.279
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	180
Renovation anslået helårlig	kr.	3.060
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.748

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	6.546.599

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: J. Skjoldborgs Vej 1, 8230 Åbyhøj Kontantpris: kr. 6.495.000	Sagsnr.: 75005814 Ejerudgift/md.: kr. 3.646	Dato: 06.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.900.000 Nr. 4: hovedstol kr. 712.000 Nr. 5: hovedstol kr. 24.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.