

REAL



Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.883	Grund m ²	676
Byggeår/ombygget	1972/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **75005811**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026



Velkommen til Jegstrupvænget 619 – en charmerende villa der kan rumme hele familien

Velkommen til Jegstrupvænget 619, Tranbjerg J

Villa på 149 m² opført i gule sten med eternittag, ideel for en familie, der ønsker en rummelig og funktionel bolig med en god planløsning i et attraktivt og familievenligt område.

I entréen er der plads til en garderobe, og her er der adgang til et gæstetoilet. Fra entréen føres du videre til en fordelingsgang med adgang til tre af boligens værelser, herunder soveværelse, gæsteværelse, kontor/værelse og husets badeværelse.

Fra den store vinkelstue, hvor lyset kommer ind fra vinduespartierne og giver et skønt lysindfald, er der fin udsigt til haven og udgang til en dejlig sydvendt terrasse. Stuens naturlige samlingspunkt er den åbne pejs, der skaber en dejlig atmosfære og indbyder til mange hyggestunder. Fra stuen er der direkte adgang til køkkenet.

Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabsplads samt mulighed for en lille spiseplads. Ønsker man at skabe et køkken/alrum, er der mulighed for at ændre på det.

Boligen rummer desuden et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter. Fra bryggerset er der adgang til en tilbygning, der rummer to ekstra værelser samt en hyggelig udestue.

Herfra er der også adgang til carporten og et depotrum.

Området er kendetegnet ved grønne fællesarealer, gode stisystemer og kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og øvrige faciliteter i Tranbjerg J. Der er heller ikke langt til Giber Ringvej, så du kan forholdsvis hurtigt komme til motorvejen.

En indbydende bolig med mange muligheder – klar til nye ejere. 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

Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Pejs

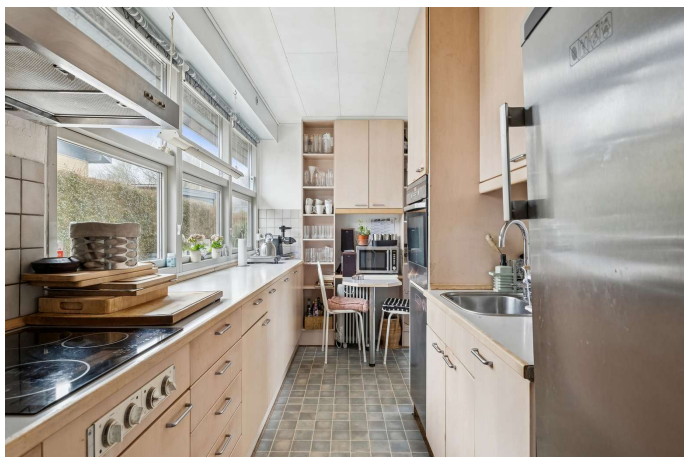


Køkken

Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026



Køkken



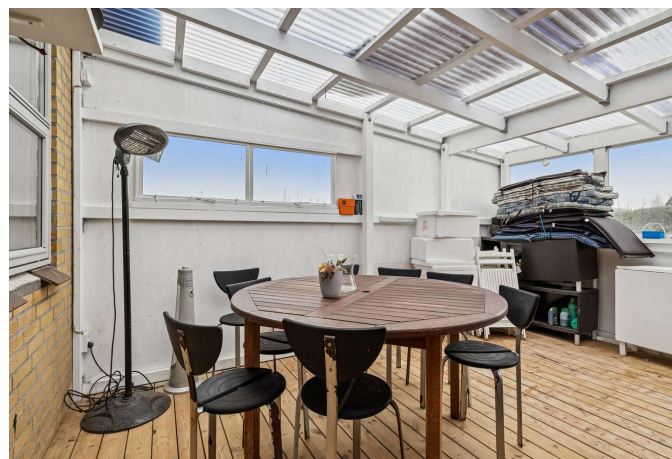
Bryggers



Gang



Sydvendt terrasse



Udestue

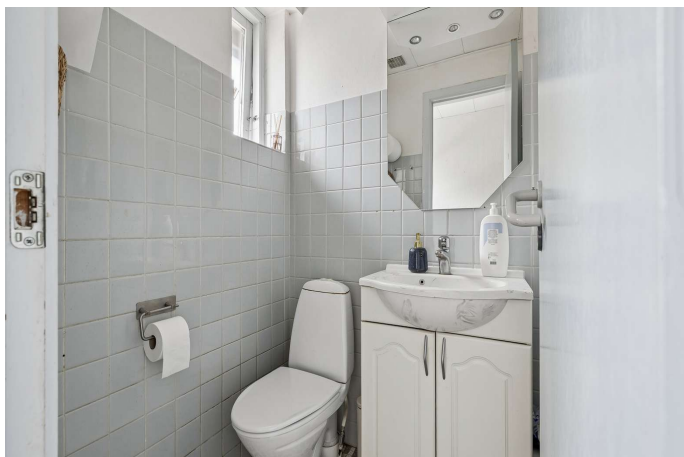


Udestue

Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



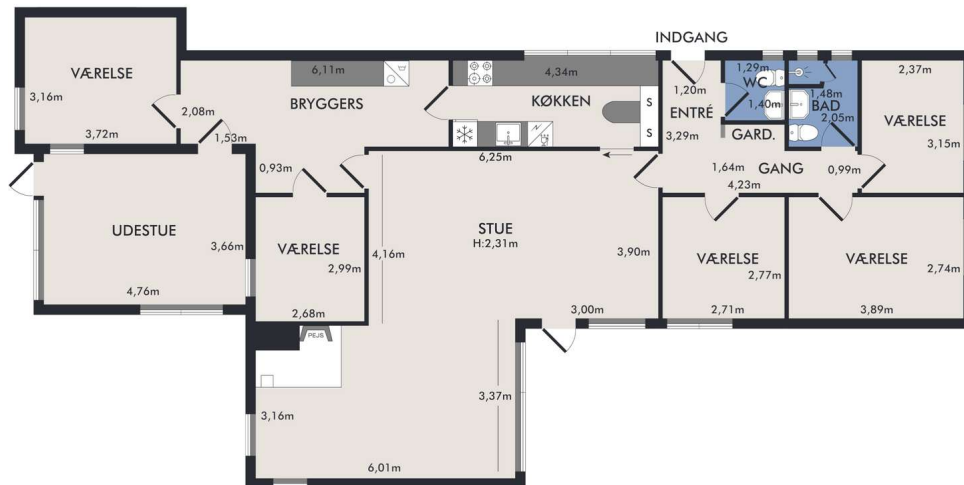
Carport

Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

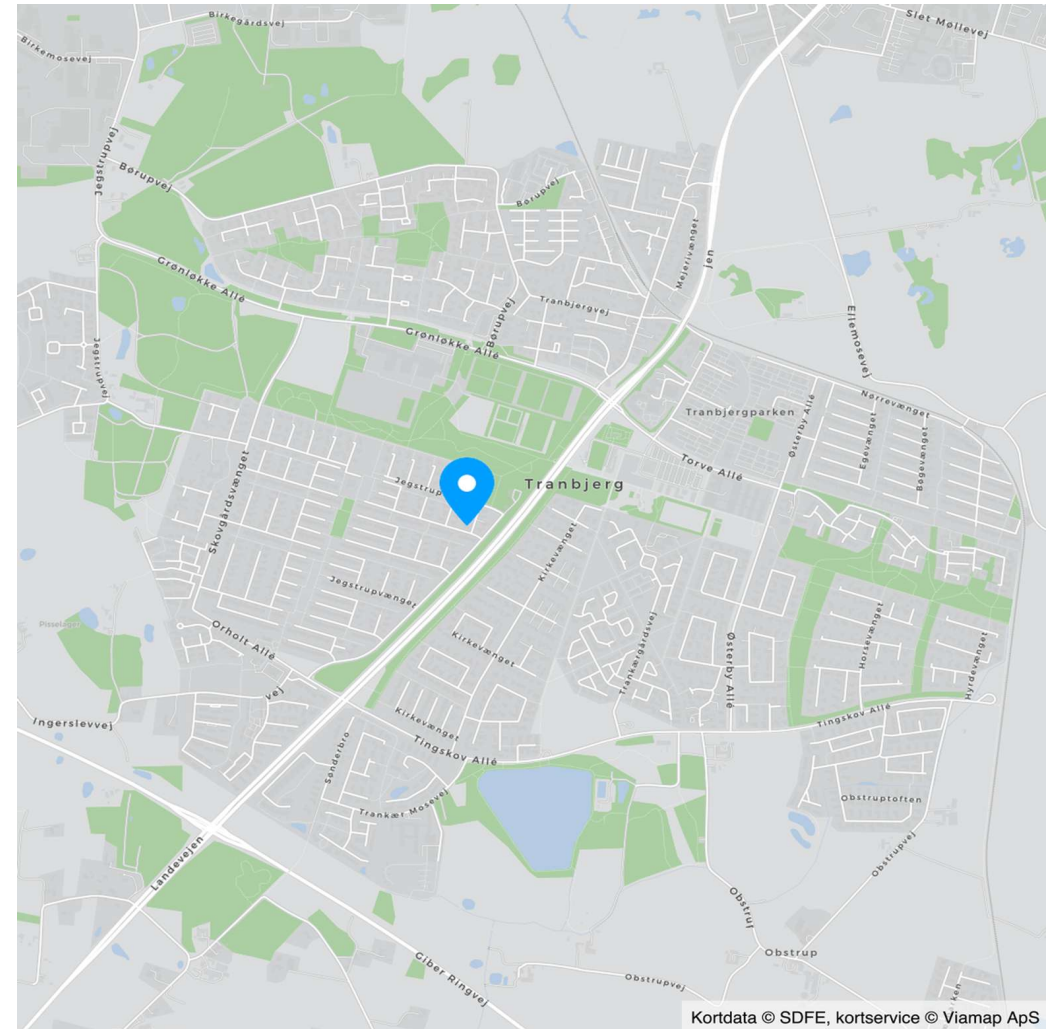
Dato: 05.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 4bq Jegstrup By, Tranbjerg
BFE-nr.: 4246129
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.507.000
Grundværdi: 2.038.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.805.600
Grundlag for grundskyld: 1.630.400

Arealer**

Grundareal: 676 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 13 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 13 m²

** 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: 15.02.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv 63_H-C_576_MAPPE2

Planer

Kommuneplan 210306BO - Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Tørretumbler (Blomberg), Opvaskemaskine (AEG), Køleskab (Blomberg), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (ASKO), Kogeplade (Electrolux, Induktion), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.651 Forbrug: 16.968 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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, 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 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 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.



Adresse: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.309	Kontantpris	kr. 3.495.000
Grundskyld	kr.	9.782	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Renovation	kr.	3.110	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.031
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt	kr. 3.525.881
Skorstensfejning	kr.	432	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	227		
Husforsikring	kr.	5.333		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.593		

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: Jegstrupvænget 619, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005811
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 05.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vængerne Tranbjerg
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.