



REAL

Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	5.995.000	Erhverv m2	34
Ejerudgift	4.524	Grund m2	1.010
Byggear	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **73700493**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Skøn villa i tre plan tæt på Aarhus C. Beliggende på kanten af det skønne Stjerne kvarteret udbydes nu denne 50'er villa i tre gode plan. Her på Jyllands Allé er du nær skoven ved Stadionsøerne, Ceres Park & Arena, Rosenvangsskolen eller Marselisborgskovene med den fantastiske kystlinje, men samtidig i kort afstand til det pulserende byliv i Aarhus Centrum.

Villaen er opført i 1952 på en 1010 m2 stor grund, som pryder sig af et skønt udemiljø med anlagt have med skøn bevoksning i form af træer og bede samt en sydvestvendt terrasse, hvor der er rig mulighed for at nyde solrige dage i godt selskab.

Boligen byder velkommen i en rummelig hall med sildebens parket, hvor der er plads til overtøjet inden man ledes videre ind til de tre gode etager. I stueplan er der en rummelig og lys stue med pejs og nyere 3-lags og støjdæmpende sprossede vinduer der er isat hele boligen igennem. Derudover er der en hyggelig spiseplads i forlængelse af køkkenet med sildebensparket, hvoraf der er udgang gennem dobbeltdørene til den anlagte terrasse. Herudover er der toilet og badeværelse samt værelse der i dag er indrettet som kontor og gæsteværelse, som tidligere har været opdelt som to værelser med hver deres indgang.

På 1. salen forefindes en skøn repos med sildebensparket og kig til haven gennem de store sprossede vinduer, et stort soveværelse med indbygget skabsplads, et badeværelse med gulvvarme og badekar samt to gode regulære værelser med flot kig ind mod midtbyen.

Kælderetagen rummer tre gode disponible rum, hvor to af dem i dag benyttes til opbevaring og hobbyrum og det tredje som et skønt opholdsrum. Derudover er der bryggers med vaskesøjle samt udgang til baghaven.

Her er altså tale om en skøn villa med en bynær beliggenhed tæt på både Tivoli Friheden, Stadionsøerne, AGF og stadion, Mindeparken og Marselisborgskovene. Her er derudover kort afstand til Rosenvangsskolen, Forældreskolen og Marselisborg Gymnasium samt til Aarhus midtby med dets gode muligheder for shopping, indkøb

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: Carsten Andersen

Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

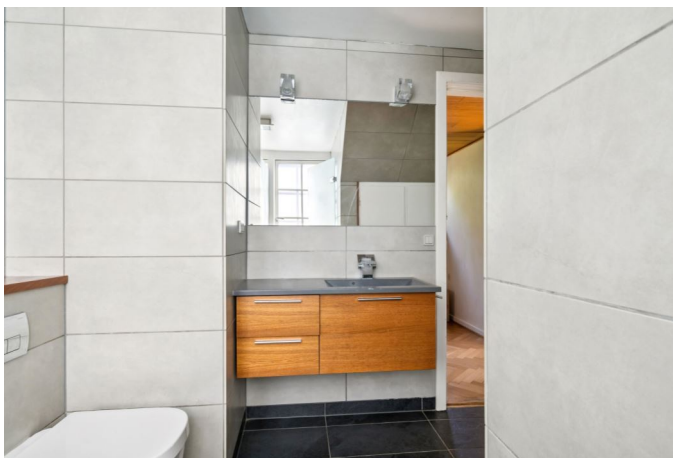
Dato: 04.12.2025



Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

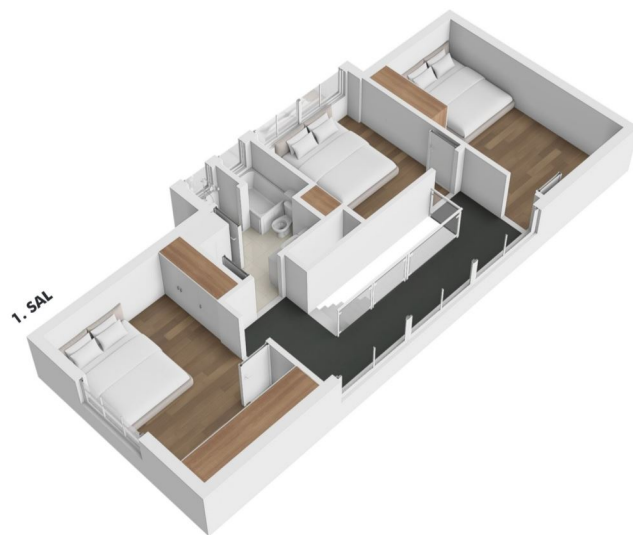
Dato: 04.12.2025



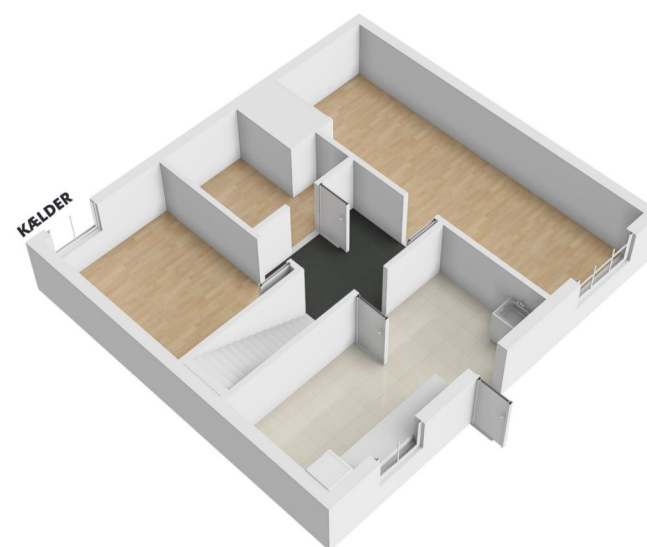
Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

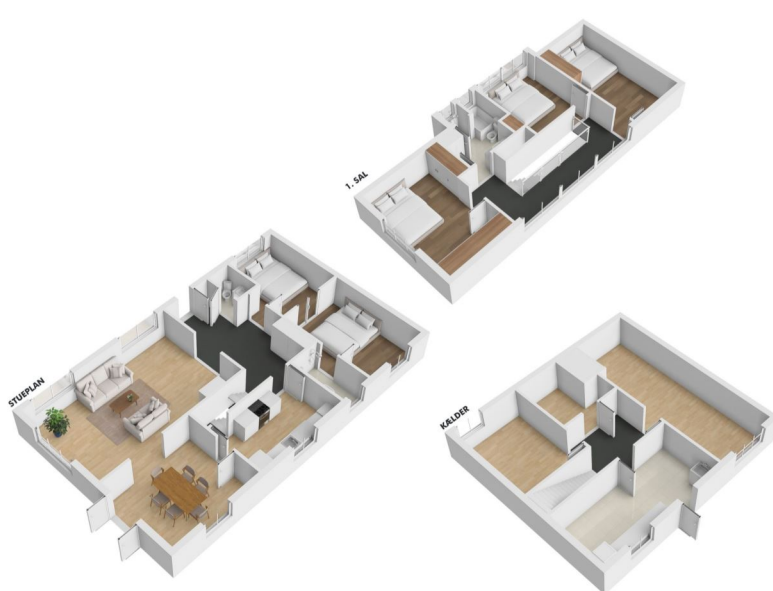


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

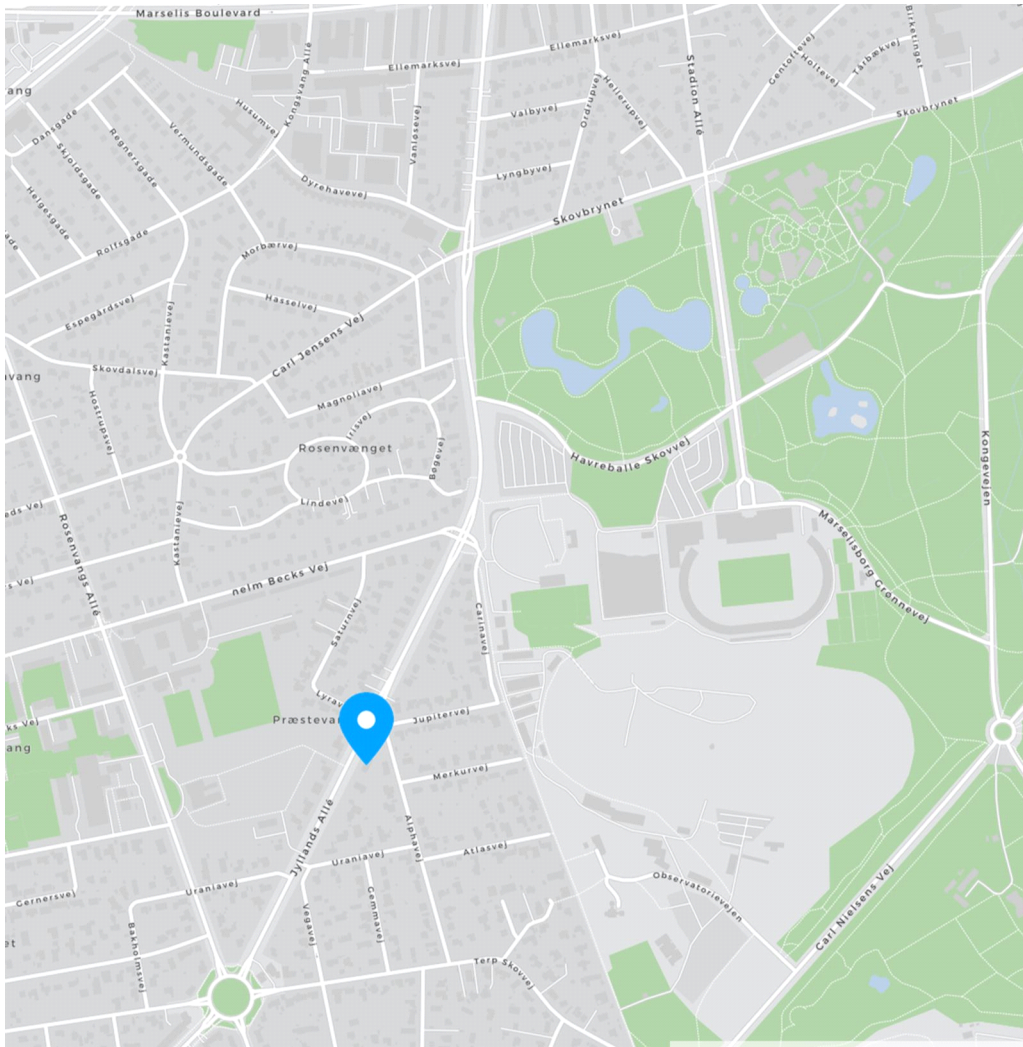


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025





Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	6 et Viby By, Fredens
BFE-nr.:	4255300
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.885.000 kr.
Grundværdi:	3.993.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.708.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.010 m ²
Erhvervsareal:	34 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Carport:	32 m ²

* 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. 06.10.1950 lbnr. 6175-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Vedr 6DX Filnavn: 63_E-C_695
Nr. 2 lyst d. 28.07.1954 lbnr. 7939-63 Tillægstekst Dok om evt flytning af olietank

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Alm. Brand nr. 211 526 106

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.083 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. .

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.



Adresse: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.011	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	19.166	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.957
Husforsikring	kr.	6.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	3.690			
Skorstensfejning	kr.	800	I alt	kr.	6.045.807
Rottebekæmpelse	kr.	117	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 54.285

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.503 md./ 378.038 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.776 md./ 309.318 år v/25,26%
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 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: 02.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Jyllands Allé 107, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 73700493
Ejerudgift/md.: kr. 4.524

Dato: 04.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk