

Bredgade 17A, 8340 Malling

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**113**
Kontant	**3.795.000**	Erhverv m²	**285**
Ejerudgift	**2.081**	Grund m²	**2.258**
Byggeår/ombygget	**1959/1968**		

Sagsnr. **73701088**

RealMæglerne Carsten Andersen
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Bredgade 17A, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 3.795.000
Sagsnr.: 73701088
Ejerudgift/md.: kr. 2.081
Dato: 22.11.2026



Mulighedsrig erhvervsejendom i Malling på 398 m² – ideel til både brug og investering.

Velkommen til Bredgade 17A og 17B i Malling, som i dag rummer tre erhvervslejemål og én bolig. Boligens fleksible indretning gør den velegnet til både udlejning og kombineret brug. De 285 m² erhverv fordeler sig på funktionelle arealer, mens boligen på 113 m² ligger roligt placeret i baghuset – perfekt til liberale erhverv eller virksomheder med beboelsesbehov. Her får du en enestående mulighed for at forene forretning og privatliv i samme ramme.

Attraktiv grund og rummelig kælder
Med en grund på hele 2.400 m² er der god plads til både udvidelser og nye anvendelsesmuligheder, afhængigt af ønsker og myndighedsgodkendelser. Den høje og anvendelige kælder på 103 m² giver ekstra plads til opbevaring, værksted eller som støttefunktion til erhvervet.

Udviklingspotentiale og kommunalt medspil
Der er allerede taget skridt mod en udvidet anvendelse. Aarhus Kommune har udvist en positiv tilgang i en forhåndsdialog om ændring af anvendelseskoder. Det åbner mulighed for blandt andet butik, fødevareproduktion og lignende erhverv – et klart plus
for investorer og virksomheder, der ønsker fleksibilitet.

Blandet ejendom med solidt afkast
Ejendommen er opført i 1959 og fremstår som et attraktivt investeringsobjekt med mange anvendelsesmuligheder. Et afkast på 8,39 % gør ejendommen økonomisk interessant – både til hel eller delvis udlejning samt som base for egen virksomhed kombineret med bolig.

Med en attraktiv beliggenhed i Malling får du grønne omgivelser, et stærkt lokalmiljø, nærhed til strand og natur samt kort afstand til Aarhus.

Kontakt os for en fremvisning eller for at høre nærmere.

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 M. Andersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 73701088
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

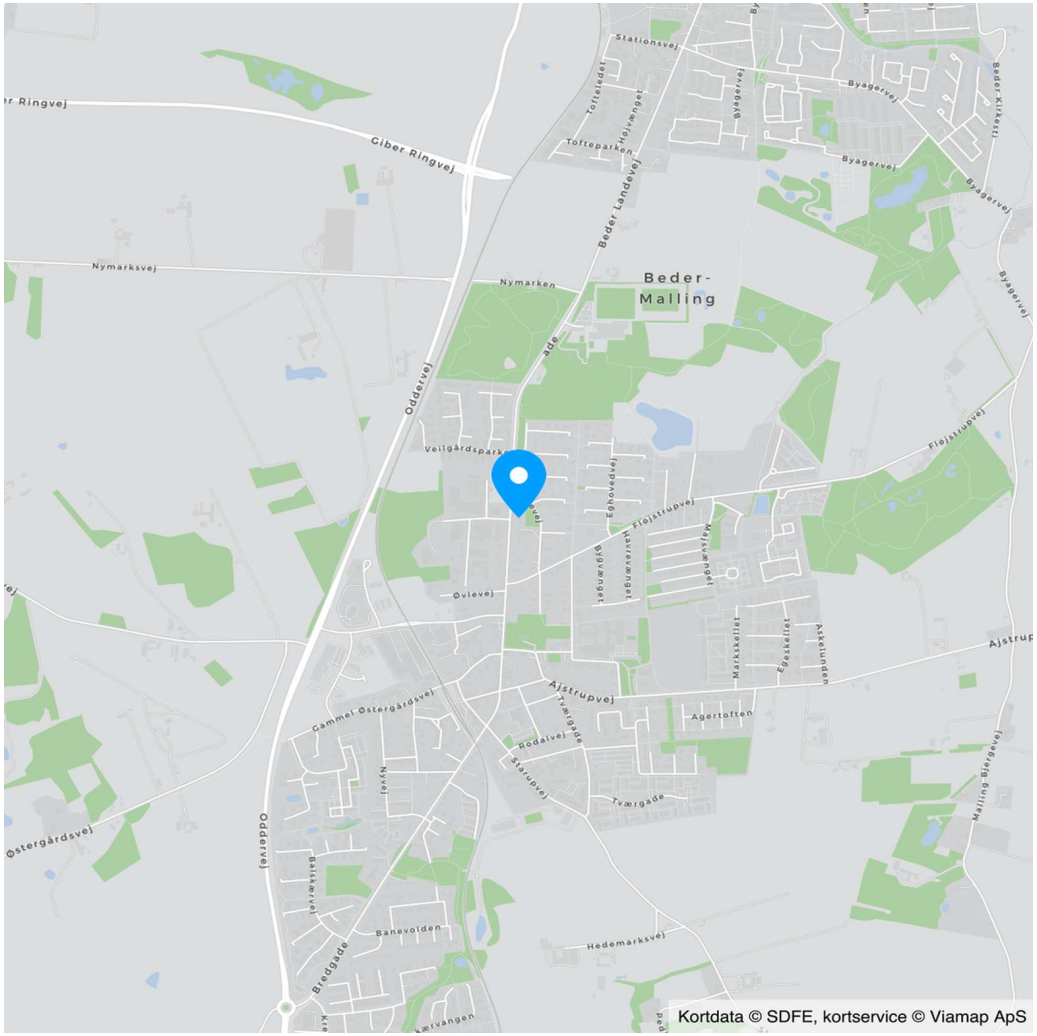
RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 73701088
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 73701088
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Blandet bolig og erhverv
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	Malling By, Malling
BFE-nr.:	4241762
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1959/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	1.950.000
Grundværdi:	1.485.500
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.560.000
Grundlag for grundskyld:	1.188.400

Arealer**

Grundareal:	2.258 m²
Boligareal i alt:	113 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	103 m²
Erhvervsareal:	285 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.

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

(Løsøre medfølger uden garanti, Løsøre medfølger uden garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 11.09.2026 - Dokument om ekspropriation
- Nr. 2: 24.12.1958 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 20.07.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 17.08.1968 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 14.10.1970 - Dok om fjernelse af reklameskilt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 6: 09.06.1983 - Dok om forbud mod at drive forretning med benzin mv
- Nr. 7: 26.07.1984 - Dok om etablering af jordtank,pumpeø samt bomærkeskilt og disses evt fjernelse
- Nr. 8: 06.01.1992 - Lejekontrakt med Bo Brockdordd og Brian Andersen ang textylhal
- Nr. 9: 10.02.1997 - anm. g + s Dekl. ang. betingelser ved oprettelse af nyt detailsalgssted for motorbrændstoffer.

Planer
Kommuneplan 310404BL - Kommuneplan 2025

Der foretages ekspropriation af grunden i forbindelse med anlægning af cykelsti.
Ekspropriationens omfang:
Arealafståelse til offentlig vej m.m.:
Matr.nr. 14bc Malling By, Malling 142 m² (Endeligt antal eksproprierede kvadratmeter)
Areal, der eksproprieres midlertidigt: 366 m²(Dette er til midlertidigt arbejdsareal)

Anvendelsesbegrænsninger
Der henvises til, at ejendommen er kortlagt efter jordforureningsloven. Der er begrænsninger i forbindelse med ændring af anvendelse, byggeri, håndtering af jord mv. Aarhus Kommune er myndighed i forbindelse med eventuelle begrænsninger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 73701088
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: GF-Forsikring policenr. 130085504

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Luft til luft
Oplysningerne stammer fra:

Boligen har været lejet ud

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag
Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsopstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsopstillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag.

Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning.

Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsopstillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.

Jordforurening
Ejendommen er omfattet af lov om jordforurening. Der henvises til attest fra Region Midtjylland.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 73701088
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956
Grundskyld	kr.	7.130
Renovation	kr.	3.690
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	195
Ejendomsforsikring - anslået	kr.	6.000
Renovation - erhverv, betales af brugere	kr.	1
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.972

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
I alt	kr.	3.819.650

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.297 md. / 255.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.252 md. / 207.029 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling Kontantpris: kr. 3.795.000	Sagsnr.: 73701088 Ejerudgift/md.: kr. 2.081	Dato: 22.11.2026

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. 10: hovedstol kr. 450.000 Nr. 11: hovedstol kr. 143.000 Nr. 12: hovedstol kr. 1.307.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk

Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: 8270@mailreal.dk

Luna Andersen Salg & Backoffice Tlf.: 24878550 Mail: la@mailreal.dk