



**REAL**

## Bredgade 17A, 8340 Malling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>285</b>
Ejerudgift	<b>2.081</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.400</b>
Byggeår/ombygget	<b>1959/1968</b>		

Sagsnr. **73701088**

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://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.

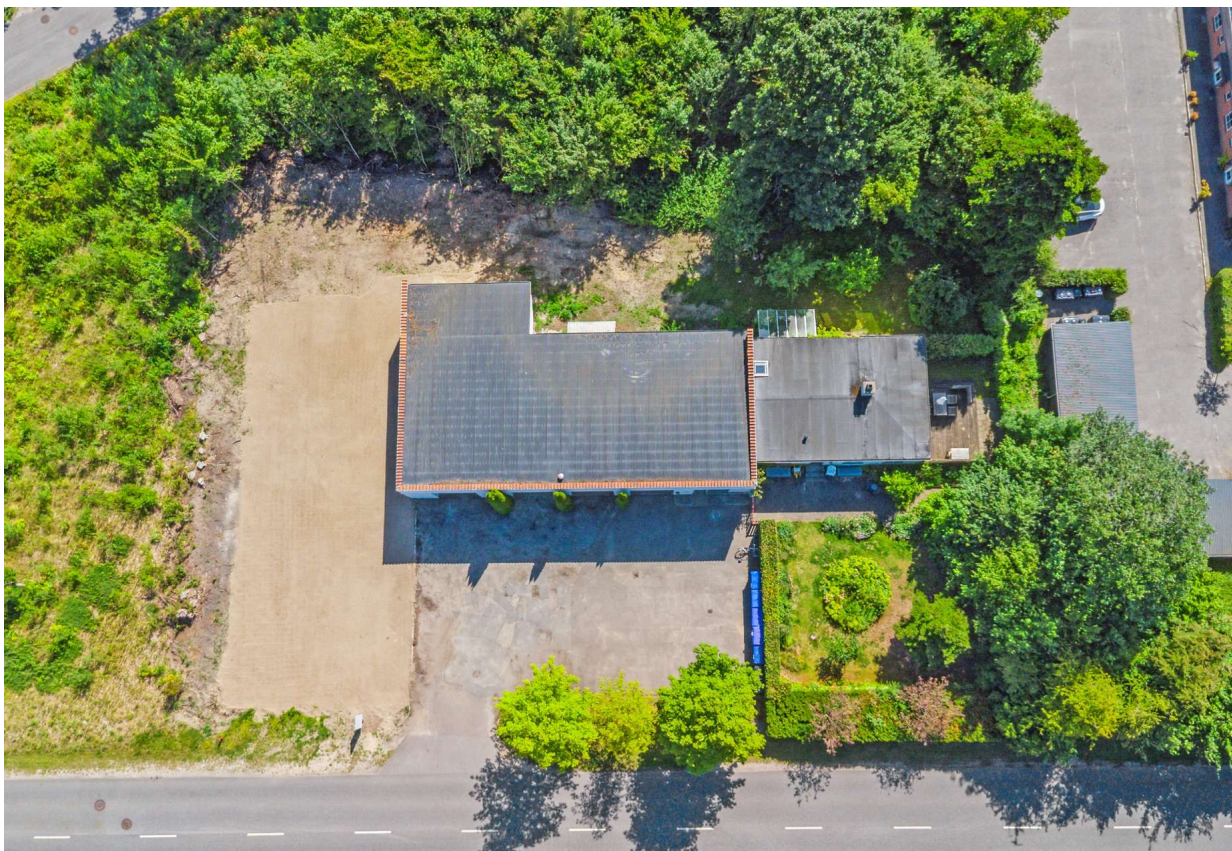
Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling

Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 73701088

Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 23.06.2026



### **Mulighedsrig erhvervsejendom i Malling på 398 m<sup>2</sup> – ideel til både brug og investering.**

Velkommen til Bredgade 17A og B i Malling, der i dag rummer tre erhvervslejemål og én bolig, som med dens fleksible indretning, egner sig til både udlejning og kombineret brug. De 285 m<sup>2</sup> erhverv fordeler sig på funktionelle arealer, mens de 113 m<sup>2</sup> bolig ligger roligt i baghuset – perfekt til liberale erhverv eller virksomhed med beboelsesbehov, og en enestående mulighed for at kunne forene forretning og privatliv i samme ramme.

### **Attraktiv grund og rummelig kælder**

Med grunden på hele 2.400 m<sup>2</sup> er der plads til både udvidelser og nye anvendelser, alt efter ønsker og myndighedsgodkendelser. Derudover giver den høje og anvendelige kælder på 103 m<sup>2</sup> ekstra rum til opbevaring, værksted eller støttefunktioner til erhverv.

### **Udviklingspotentiale og kommunalt medspil**

Der er allerede taget skridt mod en udvidet anvendelse: Aarhus Kommune har vist positivt samarbejde i en forhåndsdialog om ændring af anvendelseskoder. Det åbner muligheder for butik, fødevarerproduktion og lignende – et klart plus for investorer og brugere, 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 eller som base for egen virksomhed med bolig.

Med placeringen i Malling medfølger 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.

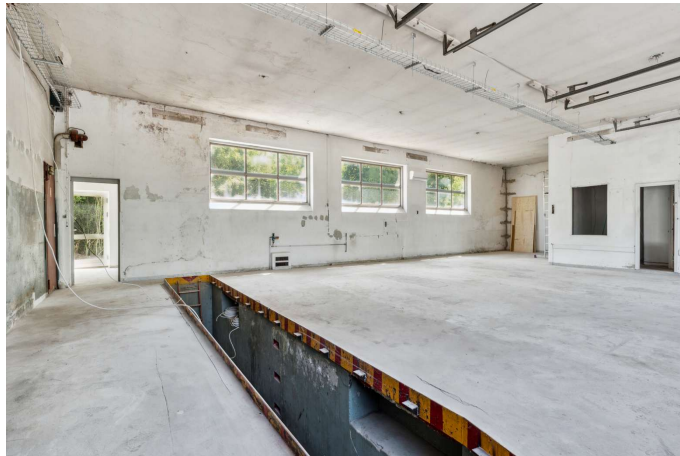
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

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

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

Dato: 23.06.2026



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

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

Dato: 23.06.2026



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

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

Dato: 23.06.2026





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

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

Dato: 23.06.2026

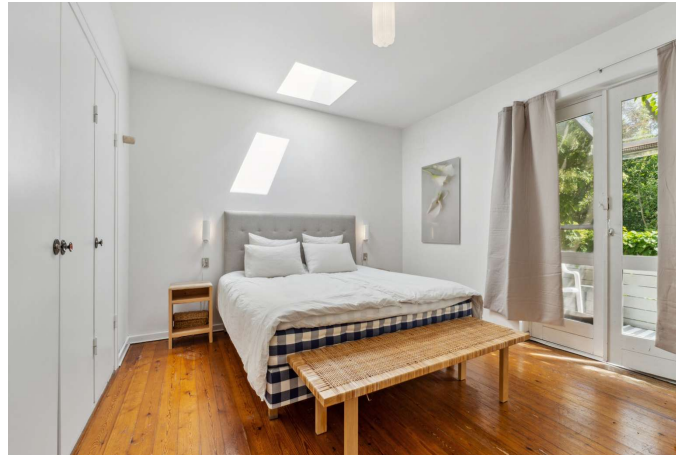




Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.795.000

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

Dato: 23.06.2026

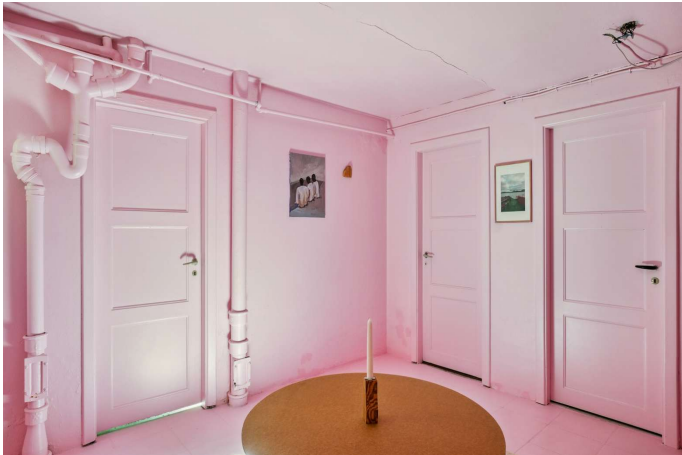




Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.795.000

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

Dato: 23.06.2026





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

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

Dato: 23.06.2026

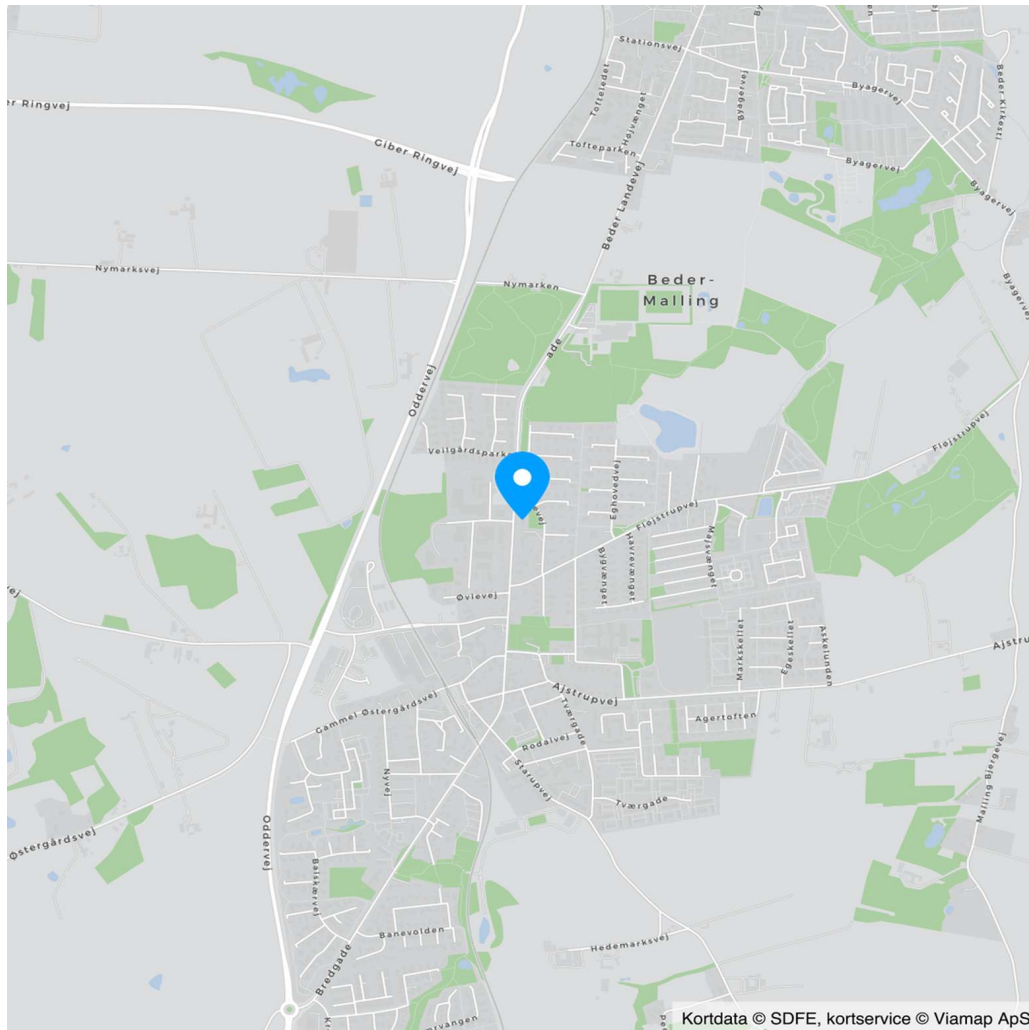




Adresse: Bredgade 17A, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.795.000

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

Dato: 23.06.2026





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

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

Dato: 23.06.2026

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: 2.400 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 103 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 285 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.12.1958 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 20.07.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 17.08.1968 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 14.10.1970 - Dok om fjernelse af reklameskilt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 09.06.1983 - Dok om forbud mod at drive forretning med benzin mv
- Nr. 6: 26.07.1984 - Dok om etablering af jordtank,pumpeø samt bomærkeskilt og disses evt fjernelse
- Nr. 7: 06.01.1992 - Lejekontrakt med Bo Brockdorrd og Brian Andersen ang textylhal
- Nr. 8: 10.02.1997 - anm. g + s Dekl. ang. betingelser ved oprettelse af nyt detailsalgssted for motorbrændstoffer.
- Nr. 9: 11.02.1998 - Dekl. om registrering af ejendommen som af-faldspot.

**Planer**

Kommuneplan 310404BL - Kommuneplan 2025

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 23.06.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft  
Oplysningerne stammer fra:

Boligen har været lejet ud

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingen 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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

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

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	7.130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	3.690	I alt	kr.	3.819.650
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	195			
Ejendomsforsikring - anslået	kr.	6.000			
Renovation - erhverv, betales af brugere	kr.	1			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.972			

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 20.626 md. / 247.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.704 md. / 200.449 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



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

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

Dato: 23.06.2026

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.

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

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

**Ejendomsmægler:** Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: [cma@mailreal.dk](mailto:cma@mailreal.dk)  
**Dunia Klitgaard Haddad** Kontor Stewardesse Mail: [dkh@mailreal.dk](mailto:dkh@mailreal.dk)  
**Luna Andersen** Salg & Backoffice |Mail: [la@mailreal.dk](mailto:la@mailreal.dk)