



REAL

Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	100
Kontant	3.098.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.615	Grund m ²	418
Byggeår	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **73701098**

RealMæglerne Carsten Andersen

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

Salgsopstilling

Formulærens 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.

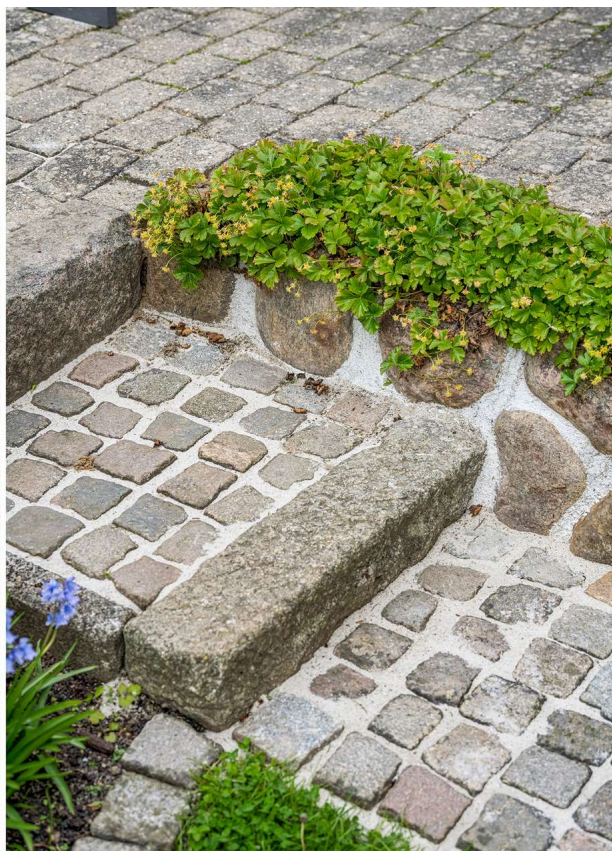
Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J

Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098

Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026



Populært Rækkehus, 100 M², Unik have, badeværelse & gæstetoilet

Velkommen til Jegstrupvænget 119 - Et yderst praktisk rækkehus på 100 kvm, beliggende i det rolige og attraktive Tranbjerg, hvor I kan nyde livet med alt inden for rækkevidde. Dette indflytningsklare hjem byder på et badeværelse og et ekstra gæstetoilet, hvilket gør det perfekt til både familier og gæster. Med gode værelser og et stort soveværelse udstyret med rummelige skabe, er der plads til hele familien.

Den lyse og store vinkelstue er hjertet i huset, hvor I kan samles til hyggelige stunder. De yderst flotte døre og det gennemgående klassiske trægulv giver en følelse af elegance og kvalitet i hele boligen. For de kreative sjæle eller handymanden findes her også et stort værksted/depotrum på 20 kvm, som kan rumme alle jeres projekter.

En særlig detalje ved denne ejendom er den hyggelige udestue på 9 kvm, hvor forårsolen kan nydes fra tidligt på sæsonen, mens efterårets farver betragtes i komfort. Haven er en unik oase med blomsterflor og mulighed for at dyrke egne grøntsager - drømmen om selvforsyning kan blive virkelighed her.

Udendørsområdet byder desuden på flere terrasser, et badekar til afslapning under åben himmel samt et stort drivhus til de grønne fingre. Og når hverdagen kalder på ro og fred, kan I trække jer tilbage i hængekøjen blandt havens skønhed - vel en af de mest idylliske haver i området.

Ejendommen ligger på et stille lukket vænge kun et stenkast fra alt det nødvendige, med under 1 km til Tranbjergskolen samt idræt, indkøbsmuligheder og offentlig transport lige om hjørnet. Her får I ikke bare et hus men en livsstil.

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

Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

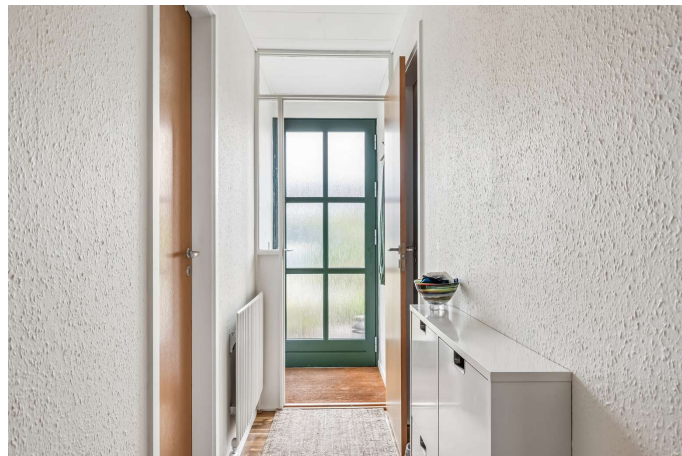
Dato: 26.05.2026



Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026





Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026





Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026





Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026

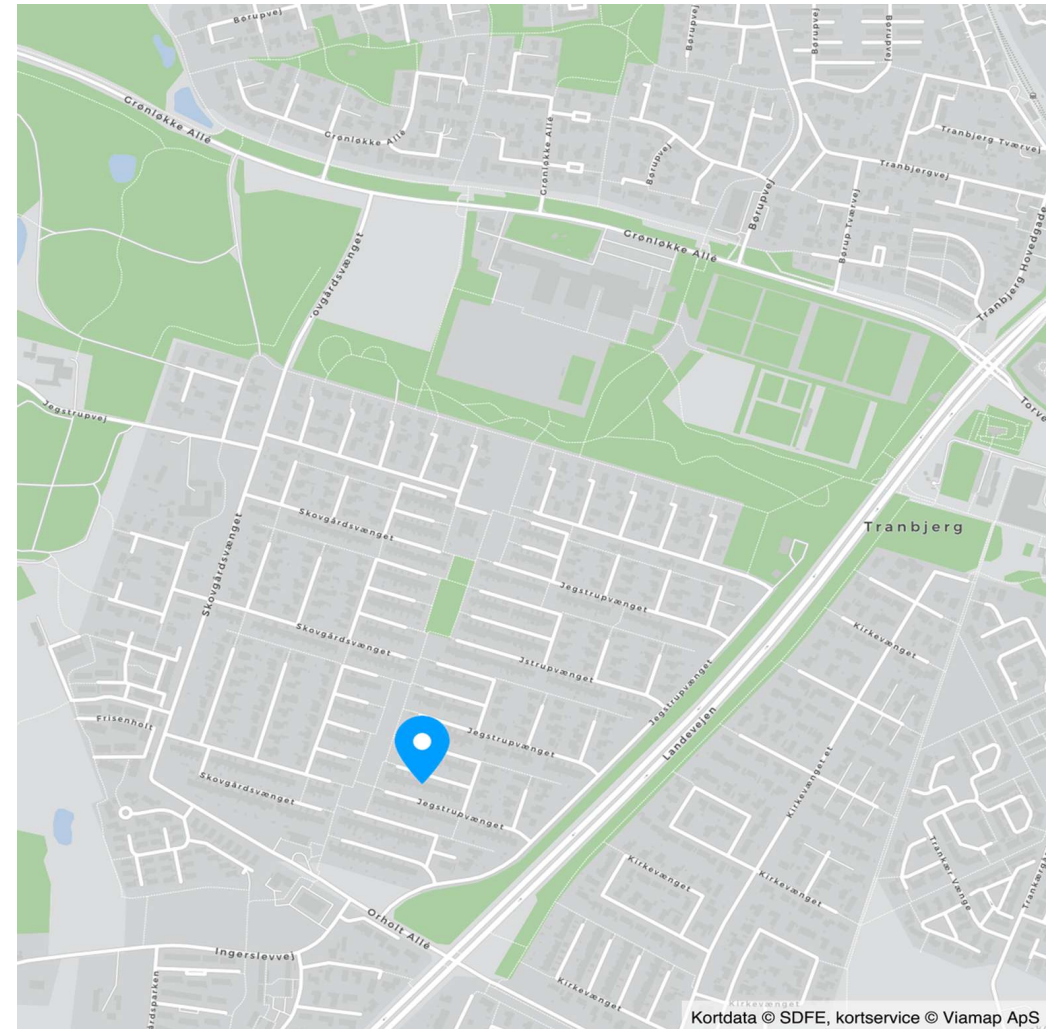




Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 3bæ Jegstrup By, Tranbjerg
BFE-nr.: 4245617
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.679.000
Grundværdi: 1.820.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.143.200
Grundlag for grundskyld: 1.456.000

Arealer**

Grundareal: 418 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 m²
Udhus: 9 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
- Nr. 2: 20.06.1975 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

Planer

Kommuneplan 210306BO - Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Komfur (Voss, Keramisk), Ovn (Voss), Emhætte (Ukendt), Køleskab (LG Smart), Fryser (LG Smart), Tørretumbler (Blomberg), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (AEG), Elektrisk Spabad

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr. 133682732

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
 Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
 Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.930	Kontantpris	kr.	3.098.000
Grundskyld	kr.	8.736	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	3.890	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	197	I alt	kr.	3.125.201
Ejendomsforsikring	kr.	6.229			
Grundejerforening	kr.	1.400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.382			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.024 md. / 204.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.788 md. / 165.460 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: 30.04.2026

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: Jegstrupvænget 119, 8310 Tranbjerg J
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 73701098
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 26.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.954.000
Nr. 4: hovedstol kr. 431.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Vængerne

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

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