



REAL

Grenåvej 5, 8200 Aarhus N

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.990.000
4.316
1937

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

120
6
860
E

Sagsnr. **73700942**

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: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

Meget charmerende villa med hyggeligt, sydvendt terrassemiljø og unikt lukket syd/vestvendt flot haveanlæg. Villaen byder på både funktionalitet og æstetik med en moderne indretning, gode materialer og skønne løsninger. Loft til kip overalt og de skønneste sildebens trægulve i opholdsrum.

Yderst velindrettet med 4 gode værelser, der giver rig mulighed for at indrette soveværelser, børneværelser, kontor eller gæsteværelser efter behov. 2 flotte klassiske stuer med loft til kip og et unikt flot sildebensgulv, hvor der er masser af plads til både afslapning og sociale arrangementer. Loft til kip i hele huset bidrager til en lys og luftig atmosfære. Villaens hall byder velkommen med fordeling til hele villaen, og det unikke flotte sildebensgulv & loft til kip fuldender entreen og indtrykket føres videre til villaens øvrige rum.

Den gode kælder, som hører til villaen byder på masser af plads til opbevaring eller måske et hobbyrum/disp. rum. Her kan du virkelig udfolde dine kreative ideer.

Haven er solrig, syd/vestvendt og en sand oase med god plads til både leg og afslapning. Her kan du nyde solen hele dagen, og den lækre terrasse indbyder til hyggelige grillaftener med familie og venner.

Beliggenheden kan ikke være bedre. Med næsten alt indenfor gåafstand – Aarhus Ø & C, Trøjborg, skov og ikke mindst strand, her har du alle hverdagens bekvemmeligheder lige ved hånden. Hertil får du også en praktisk garage til din bil, som bare fuldender denne fantastiske bolig, samt p-plads til 2 biler.

Denne villa på Grenåvej 5 i Aarhus Nord har det hele. Fra de gode værelser og rummelige stuer til den dejlige have og den praktiske beliggenhed. Her kan du virkelig føle dig hjemme og nyde livet.

NB. Villaen sælges på attraktive vilkår - flyt ind og betal senere, spørg mægler.

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: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

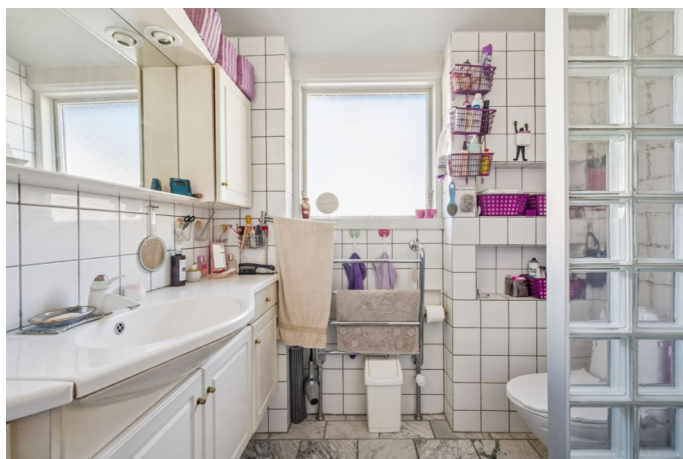
Dato: 29.11.2025



Adresse: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025



Adresse: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

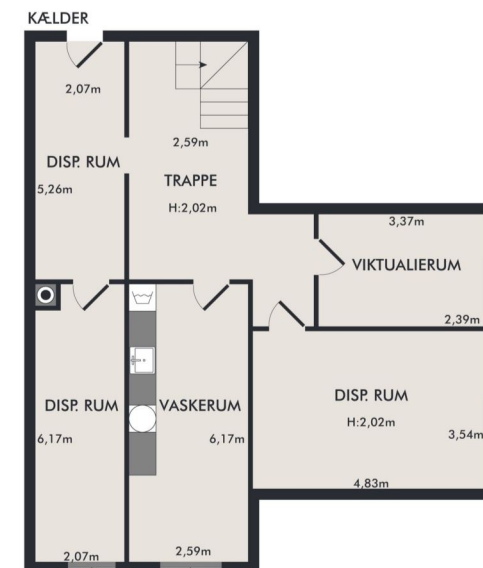
Dato: 29.11.2025

REAL



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar

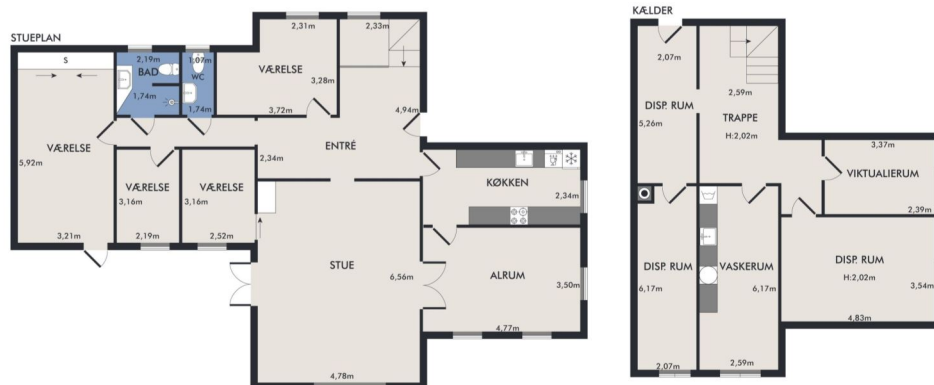


Vejledende plantegning uden ansvar

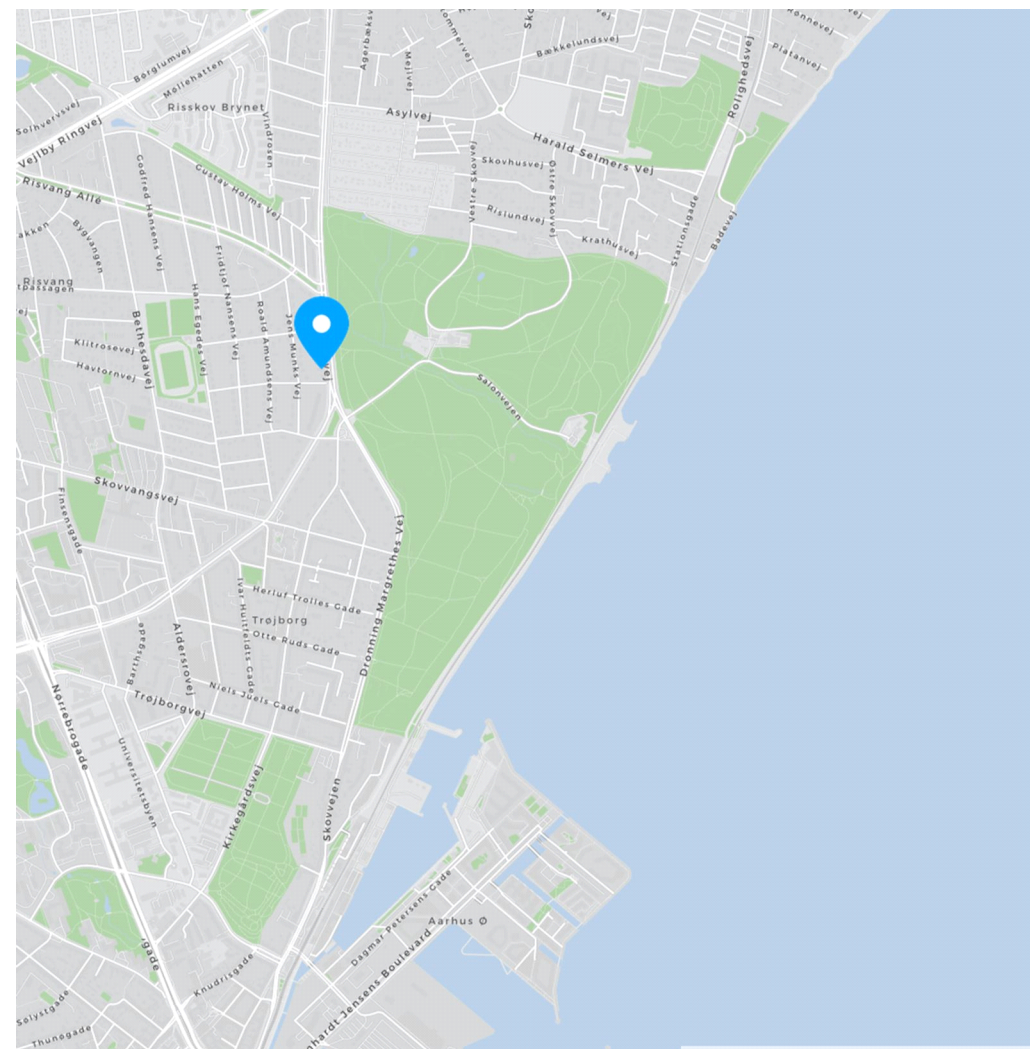
Adresse: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	54 ag Århus Markjorder
BFE-nr.:	5629523
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937

Arealer*

Grundareal:	860 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Garage:	14 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. 27.12.1943 lbnr. 927881-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 1 lyst d. 27.12.1943 lbnr. 927881-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 1 lyst d. 27.12.1943 lbnr. 927881-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.997.000 kr.
Grundværdi:	3.851.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.997.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025

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: Alka policenr. **17822403**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk arealer, den byggesagkyndige har opmålt villaen og kælder, således arealet er 153M² + 99 M² kælder, se rapporter. Sælger er ved at ændre BBR

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

Nb. Køber bør klage over ejendomsvurderingen på ejendommen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 29.207 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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.388	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.990.000
Grundskyld	kr.	21.629	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	5.032.281
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

51.794

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.260 md./ 315.123 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.487 md./ 257.839 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 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: 27.11.2025
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: Grenåvej 5, 8200 Aarhus N
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: 73700942
Ejerudgift/md.: kr. 4.316

Dato: 29.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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