



REAL

Tisetvej 71, 8340 Malling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	5.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.554	Grund m2	5.843
Byggeår/ombygget	1910/2022	Energimærke	B

Sagsnr. **73700999**

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: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Denne enestående ejendom ligger for enden af en lukket stikvej, hvor fred og ro hersker. Her er der godt naboskab og masser af privatliv uden uvedkommende trafik. Stilheden brydes kun af naturens egne lyde, mens du nyder udsigten til den rige vildtbestand med rådyr, fasaner og mange andre dyr.

Huset fremstår som nyt og er lige til at flytte ind i. 205m² bolig med flot hall, rigtig hyggelig køkken/alrum, stue og forældreafdeling med bad og walkin, bryggers, samt 4 værelser, et bad og et toilet.

Ved siden af huset, finder I et næsten nyt træhus på 106m². Med loft til kip og isoleret efter nutidens standarder. Huset indeholder 2 store rum, badeværelse og et minikøkken. Har været anvendt til kreative formål, men kan nemt indrettes efter dine behov. Egen varmepumpe og gulvvarme.

Den imponerende 125m² stålhal er fuldisoleret med gulvvarme og varmepumpe. Anvendes i dag som hobbyværksted og lager. Hallen kan nemt omstruktureres takket være søjlefri design og ikke-bærende vægge. Den store port gør det let at få adgang selv for større køretøjer, eller at indrette den til heste.

Beliggenheden er ideel med blot to kilometer til Malling Station, Biograf, Kro og dagligvarebutikker samt kort afstand til Giber Ringvej, der hurtigt forbinder dig til motorvejen.

Hovedboligen er gennemgribende renoveret indenfor det sidste årti, inklusiv energirenovering i 2012 som gav huset en flot 'B' energimærkning. Med nyt tag, vinduer samt gulvvarme overalt kræver huset minimal energi samtidig med maksimal komfort. Jordvarmeanlæg.

Derudover findes en god stald egnet til mindre dyrehold som høns eller geder samt en høj tør lade perfekt til opbevaring af havemaskiner og redskaber. Samt mulighed for at forpagte yderligere 27966m², 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: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025



Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025

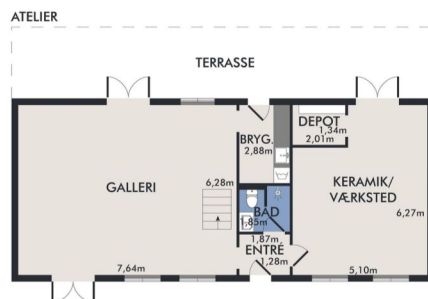




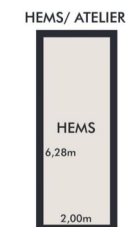
Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

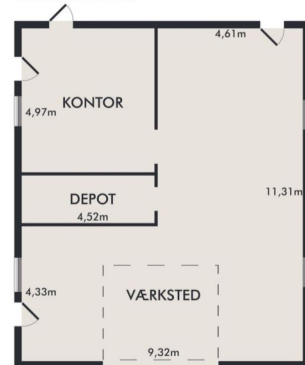
Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025

REAL

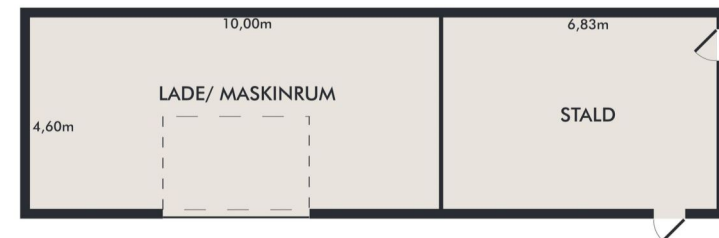
VÆRKSTED LAGER



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL

LADE



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	8 g Malling By, Malling
BFE-nr.:	4241510
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	SO: Biologisk sandfilter med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1910/2022

Arealer*

Grundareal:	5.843 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	61 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	85 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.000.000 kr.
Grundværdi:	3.584.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.200.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Køleskab, Bosch årgang 2012
Ovn, Siemens dampovn, årgang 2017
Mikro/kombiovn, Siemens årgang 2017
Opvasker, Siemens årgang 2022
Kogende vandhane, Hans Grohe, årgang 2022
Induktionsplade, Bauknecht, årgang 2022

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025

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: indtast forsikringsselskab og police nr. Topdanmark 9720043278

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det er måske muligt at leje små 2.2Ha jord af kommunen. Lejen er ca Kr. 1.600 pr halvår. Spørg mægler

Info . vedr. udhus, bygget 2017/18 på gl. sokkel
Isoleret efter reglerne gældende det år.
300mm isolering i gulv
300mm isolering i vægge
400mm isolering i loft.

4 gulvvarme zoner
Kloak udført af autoriseret kloakmester (Hou Anlæg A/S i Odder)
Bygning opført af tømrerfirmaet Tranum & Jørgensen, Odder
Forberedt for køkken installation på væg hvor trappen sidder.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 4.500,00 watt

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.320	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	17.203	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.350
Husforsikring	kr.	12.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	3.860		kr.	
Skorstensfejning	kr.	1.110	I alt		5.949.600
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.		
Evt. leje af ekstra jordstykke Aarhus Kommune	kr.	3.200			
Ejerudgift i alt 1 år		54.644			

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.893 md./ 370.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.276 md./ 303.316 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: 08.11.2025
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: Tisetvej 71, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 73700999
Ejerudgift/md.: kr. 4.554

Dato: 11.11.2025

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