



**REAL**

## Ajstrupvej 31, 8340 Malling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>168</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.933</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>878</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/1971</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **73701076**

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://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: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026



### Charmerende Villa i Malling - Dit Drømmehjem Venter!

Velkommen til denne skønne villa beliggende centralt i det eftertragtede Malling. Med sine 168 kvadratmeter byder dette hjem på en rummelig og indbydende atmosfære, der er perfekt for familien, der ønsker at sætte deres eget præg på deres bolig. Her får I muligheden for at skabe jeres drømmehjem fra bunden, hvor kun fantasien sætter grænser.

Villaen er kendetegnet ved sin funktionelle planløsning med masser af værelser og opholdsstuer både i stueplan og på første sal. Det giver jer rig mulighed for at indrette boligen præcis som I ønsker det, uanset om I har brug for ekstra børneværelser, et hjemmekontor eller en hyggelig tv-stue. De mange rum sikrer også plads til gæster og sociale sammenkomster – og et hjem, hvor der er plads til både hverdag og fællesskab.

Udendørs kan I glæde jer over den velplejede have, som er et sandt paradis om sommeren. Her er der plads til både leg, afslapning og hverdagsliv under åben himmel – hvad enten det er børn, der leger under frugttræerne, eller familien, der samles til hyggelige stunder i haven. Haven indbyder også til køkkenhave og udeliv for dem, der drømmer om at dyrke egne grøntsager.

Det charmerende havehus skaber en helt særlig stemning og kan danne rammen om hyggelige stunder året rundt – forestil jer en regnvejrsdag med nybagte vafler eller rolige øjeblikke med en god bog.

Til ejendommen hører desuden en god garage med lagerloft – ideel til opbevaring, værksted eller kreative projekter.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; her får I en hverdag, hvor det meste er lige ved hånden. Skole, indkøb og offentlig transport ligger i gåafstand, og midtbyen nås nemt med letbanen. Samtidig er både skov og strand inden for kort afstand, hvilket giver de perfekte rammer for både hverdagsliv og fritid.

Dette hus er ikke bare en bolig – det er et hjem med historie og sjæl. hvor

### 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: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026



Adresse: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026



Adresse: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026





Adresse: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

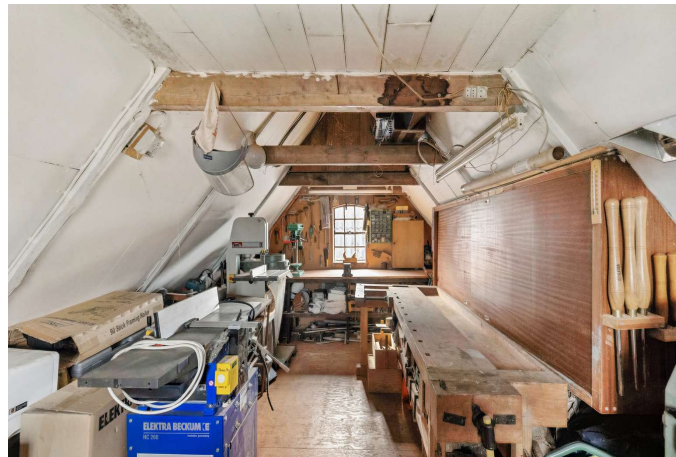
Dato: 30.06.2026



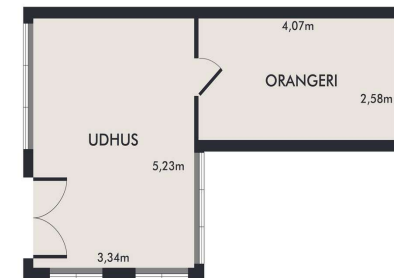
Adresse: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026



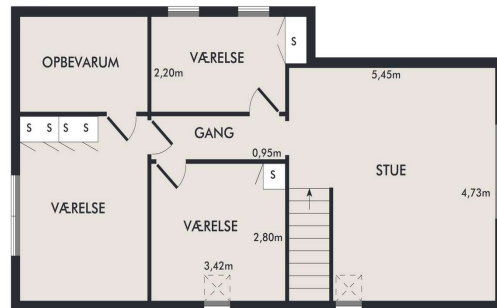
REAL



REAL



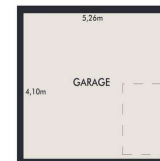
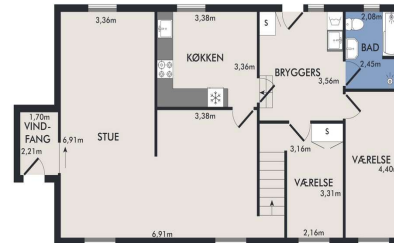
1. SAL



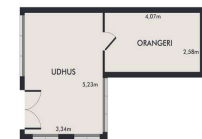
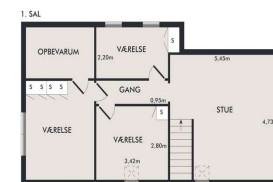
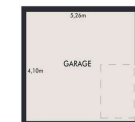
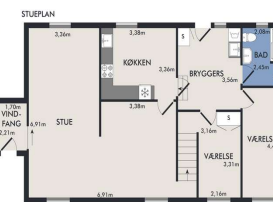
REAL



STUEPLAN



REAL





Adresse: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 3x Malling By, Malling  
BFE-nr.: 4241283  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1907/1971

**Arealer\*\***

Grundareal: 878 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 7 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.272.000  
Grundværdi: 2.236.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.617.600  
Grundlag for grundskyld: 1.788.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.11.1965 - Dok om fjernvarme mv, Ikke til hinder for prioritering 63\_R-D\_526

**Planer**

Kommuneplan 310411BO - Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Komfur, Køleskab, Fryser, 2 stiger i garagen, Vaskemaskine, (Hvidevarer medfølger uden garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr. 56865721

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.585 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: I garage - kan afmonteres!

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 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: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.350	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	10.733	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Villaforsikring	kr.	7.028	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	200	I alt	kr.	3.326.067
Renovation	kr.	3.890			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.201			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.919 md. / 215.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.512 md. / 174.143 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: Ajstrupvej 31, 8340 Malling  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.933

Dato: 30.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 55.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 35.000

---

**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)