

## Charmerende villa med nyrenoveret facade og tag - flot udsigt til åbne marker



Mejlbyvej 666  
Mejlby  
8530 Hjortshøj

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS                     | 2.375.000          |
| UDBETALING               | 120.000            |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 13.109             |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 10.592             |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 1.851              |
| BOLIGAREAL               | 128 m <sup>2</sup> |
| KÆLDERAREAL              | 79 m <sup>2</sup>  |
| GRUNDAREAL               | 675 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                  | 4                  |
| ANTAL PLAN               | 3                  |
| OPFØRT/OMBYGGET ÅR       | 1915/1994          |
| SAGSNUMMER               | 22970000493        |
| EJENDOMSTYPE             | Villa              |
| ENERGIMÆRKE              | C                  |

# 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: Mejlbyvej 666, Mejlby, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 6.5.2025



## Beskrivelse:

På Mejlbyvej 666 i den hyggelige landsby Mejlby, nord for Aarhus, finder du denne rummelige og velindrettede bolig i tre plan. Huset rummer både plads til familieliv, hobbyer og hjemmearbejde og ligger i naturskønne omgivelser, tæt på både byliv og natur.

Når du træder ind i boligens stueplan, mødes du af en lys og imødekomende entré, hvorfra der er adgang til et gæstebadeværelse. Køkkenet ligger centralt i huset og er i åben forbindelse med et dejligt alrum, som igen åbner op til en stor stue. Stuen har udgang til en sydvendt terrasse og have – perfekt til sommerens måltider og afslapning i solen. De åbne rum og store vinduespartier skaber en lys og indbydende atmosfære, hvor familien naturligt samles.

Førstesalen er indrettet som værelsesafdeling med 2 store børneværelser samt stort soveværelse. Fra det ene værelse er der adgang til god hems. gode værelser, der let kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Kælderplanet tilføjer ekstra funktionalitet til boligen. Her finder du et stort vaskerum, et badeværelse med badekar og 2 store disponible rum, der kan bruges til alt fra værksted og opbevaring til hjemmefitness eller kreative projekter. Kælderen er praktisk indrettet og byder på masser af muligheder.

Beliggenheden på Mejlbyvej 666 kombinerer det bedste fra land og by. Du bor i et skønt område med marker og skov tæt på, ideelt til gåture og udendørsaktiviteter. Samtidig har du kort afstand til indkøb, skole, offentligt transport og med nem adgang til motorvejsnettet er Aarhus centrum kun en kort køretur væk.

Ejendomsmæglerne Nonbo & Eland byder jer velkommen!

## 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: Karsten Eland



Adresse: Mejlbyvej 666, Mejlby, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

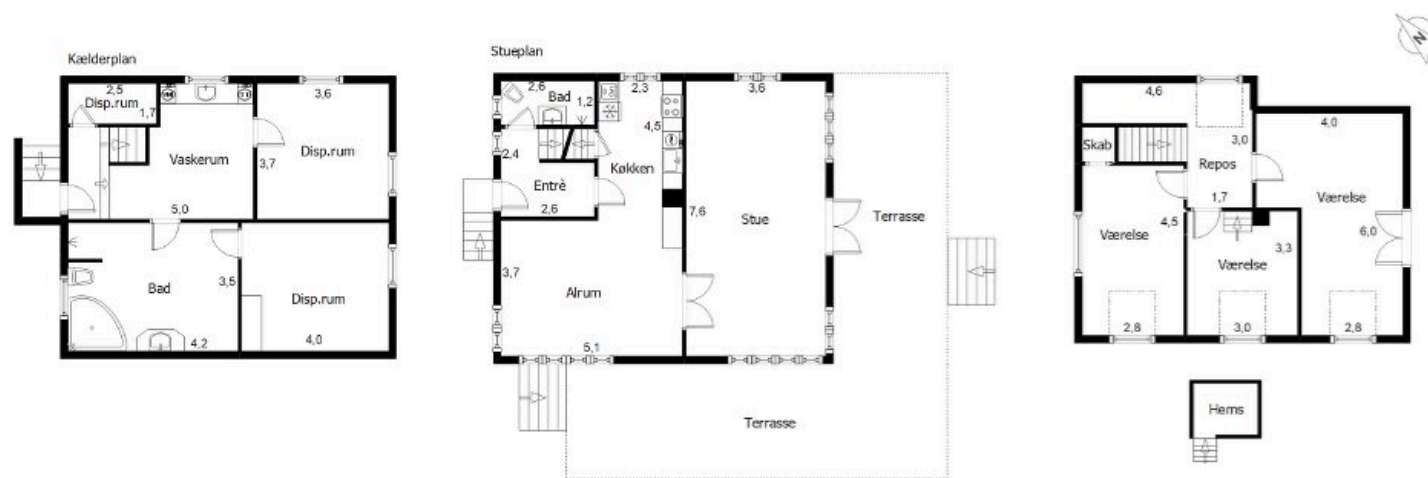
Dato: 6.5.2025



Adresse: Mejlbyvej 666, Mejlby, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 6.5.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Mejlbvej 666, Mejlbj, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 6.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 12q Mejlbj By, Mejlbj  
BFE-nr.: 4150679  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles / offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1915 / 1994

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.954.000,00  
Grundværdi: 793.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.563.200,00  
Grundlag for grundskyld: 634.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 675 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 79 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 79 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:                              | 49 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                               | 128 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

6.4.1971 Dok om byggelinier mv  
11.9.1984 Dok om transformerstation mv kabeltrace, Ikke til hinder for prioritering 63\_I-D\_92  
7.3.1988 Dok om fjernelsesdekl 63\_I-D\_92  
Kommuneplan: Ja  
Lokalplan: Ingen  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade m. induktion mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke:  
type: Indbygningsovn mærke: AEG  
type: Køle-/fryseskab mærke: Constructa  
type: Opvaskemaskine mærke: Constructa  
type: Mikrobølgeovn mærke: Logik

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mejlbyvej 666, Mejlby, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 6.5.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.548,00      Forbrug: 23.260 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

#### **Bevaringsværdi, kategorisering:**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 6, jfr. oplysning fra Kulturstyrelsen register, Kulturarv.dk. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske ombygning/tilbygning.

#### **Privat-fælles vej:**

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsopstilling ikke taget højde for evt. ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i evt. grundejerforeningsregi.

#### **Kirkebyggelinjer:**

Der er jf. ejendomsrapporten kirkebyggelinjer på matriklen. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTER PÅ SIDE 5.**



Adresse: Mejlbvej 666, Mejlbj, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 6.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 7.972,32  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundskyld 2025         | kr. 3.806,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 69,44     | Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Husforsikring, anslået  | kr. 6.500,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Renovation, anslået     | kr. 3.860,00  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 22.207,76 | 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. |

#### 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.109 md./ 157.313 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.592 md./ 127.108 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: 6.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Mejlbvej 666, Mejlbj, 8530 Hjortshøj  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 22970000493  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 6.5.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen jf. sælger

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art    | Realkredit-type | Restgæld     | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Rentetilp.lån   | 1.534.659,96 | 1.706.364,48  | 1.648.301,46  | DKK              | 3,52               | 98.196,23     | 28,25        | 8.88 |                     |                             |                   |                    |

#### **ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:**

##### Renovationsudgift:

Den anførte udgift til renovation er anslået ifølge takster for 2025 grundpakke bestående af 3 stk. 2-delt 240 L beholder til restaffald/madaffald, papir/pap/tekstilaaffald, plast/mad- og drikkekartoner/glas/metal. Herudover kasse til farligt affald. Køber indtræder umiddelbart i den af sælger nuværende valgte ordning, og fremtidig udgift afhænger af købers eventuelle til-/fravalg.





**RING ALLEREDE NU FOR YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING. TLF. 28906000**

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.  
Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.  
Nonbo & Eland er din ejendomsmægler i Aarhus.



[WWW.NONBO-ELAND.DK](http://WWW.NONBO-ELAND.DK)