

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: Rødkildevej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 30001285
Ejerudgift/md.: kr. 4.404

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

I Ejer Bjerge lige syd for Mossø finder man Danmarks højeste punkt, og det er i netop disse fantastiske og naturskønne omgivelser, at man møder denne karakteristiske ejendom. Her er man ikke færre end 104 meter over havets overflade, hvilket giver anledning til en fabelagtig udsigt, som tilsvarende bliver ledsaget af et velholdt stuehus, et nydeligt gæstehus, tre længer samt en anseelig grund med egen sø og skov.

En helt særlig beliggenhed

Ejendommen ligger som antydnet i et meget kuperet terræn. Mod nord får man syn for sagn, for her man kan skue ud over vidderne med marker og skove. Det blanke vandspejl ved Mossø kommer også til syne. Den fornemme udsigt kan man nyde fra både stuehuset og gæstehuset, og det hører også med til billedet, at man ofte vil opleve områdets rige dyreliv, når eksempelvis rådyr og alskens fuglearter lægger vejen forbi.

Skønt ejendommen er placeret i overmåde naturskønne omgivelser, hvor der er så langt mellem naboerne, at man kun sjældent opdager dem, så er det ikke ensbetydende med, at man er frakoblet civilisationen. Det tager kun lidt over 20 minutter at køre til Aarhus, mens distancen til Skanderborg blot er 10 kilometer. Hvorend, man skal hen, er det værd at bemærke, at motorvejen er let tilgængelig.

(fortsættes på næste side)

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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Rødkildevej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 30001285
Ejerudgift/md.: kr. 4.404

Dato: 25.3.2025

Velkomponerede boliger

Stuehuset udgør den nordlige bygning i den firkløver, som afgrænser gårdspladsen. Facaden er hvid ligesom længerne. Huset er tydeligvis velholdt, og inden døre er der 141 kvadratmeter bolig fordelt på to etager.

I stueplanet er der en rummelig stue, som er arrangeret i delvis åben forbindelse med en spisestue og det nydelige køkken. Sidstnævnte er gjort med et nydeligt design med hvide fronter, knopgreb og træbordplader. Stueplanet bliver fuldendt af et værelse, et badeværelse og et bryggers, mens førstesalen indeholder endnu en stue med tilhørende terrasse samt et soveværelse med eget badeværelse.

Gæstehuset ligger for sig selv og er fuldt funktionel i sin egen ret. Det bliver indledt af et glashus, hvorpå man inden døre finder et anseeligt opholdsrum med køkken og stue i åben forening. Etagen består derudover af et badeværelse, førstesalen indeholder et repos og et værelse.

Længerne og den smukke grund

En væsentlig del af ejendommens udtryk afstedkommes af de tre længer, og en ikke ubetydelig del af de udfoldelsesmuligheder, som stedet byder på, udspringer også herfra. Først og fremmest er der en andel, der er allokeret til garage, mens andre dele kan tjene til opbevaring. Der er to hestebokse af ældre dato, et velfungerende værksted samt et isoleret rum. Endelig er der en bygning til brænde, trailer og havetraktorer.

Det samlede grundareal er på hele 2,35 hektar, og arealet falder så at sige i to dele. Der er afsnittet omkring bygningerne, som består hovedsagligt af græs og den fine gårdsplads, mens den anden del af arealet er søen, der ligger lige nord for det øvrige. Den omkranses af store, gamle løvtræer, der udgør et perfekt bagtæppe til de gennemført idylliske omgivelser.

Adresse: Rødkildevej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 30001285
Ejerudgift/md.: kr. 4.404

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 17d Tåning By, Tåning
BFE-nr.: 4291714
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Elvarme (luft-luft varmepumpe)
Opført/ombygget år: 1925 / 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.757.000,00
Grundværdi: 2.839.000,00
Evt. ejerboligværdi: 2.178.800,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.005.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.271.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Stuehus: Samsung køle-/fryseskab, Thermex emhætte, Gorenje komfur, ovn, Aske opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine.

Anneks: Bosch køle-/fryseskab, Thermex emhætte, Gram komfur, ovn, Bauknecht opvaskemaskine, Gorenje tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	23766 m ²
- heraf vej:	690 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	161 m ²
-heraf Udestue	7 m ²
-heraf Erhverv	370 m ²
Kælderareal:	2 m ²
Udnyttet tagetage:	86 m ²
Boligareal i alt:	240 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2032
- Plan - Udviklingspolitik 2022-2025

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5.

Der er ingen servitutter på ejendommen jf. tingbog af d. 20.06.20424.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rødkildevej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 30001285
Ejerudgift/md.: kr. 4.404

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bolig(er).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600,00 Forbrug: 7.896 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (luft-luft varmepumpe)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Brænde: 0,5 kløvet rummeter, kr. 3.200

- Elektricitet: 7.896 kWh, kr. 17.400

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere: Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 afvigelse 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.

Fælles/privat vej:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Rødkildevej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 30001285
Ejerudgift/md.: kr. 4.404

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 15.328,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 19.532,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 13.808,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.689,22	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.237,32	
Skadedyr	kr. 253,34	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.848,60	

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.196 md./ 278.350 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.463 md./ 221.559 år v/ 26,86 %

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: 25.3.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Rødkildevej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 30001285
Ejerudgift/md.: kr. 4.404

Dato: 25.3.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.675.000,00	1.881.032,77	1.823.268,66	DKK	4,18	83.880,32	23,25	3,36				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.