

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Øksenhøjvej 30, Mygind, 8544 Mørke  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 30001255  
Ejerudgift/md.: kr. 2.844

Dato: 26.3.2025



### Beskrivelse:

I udkanten af den lille landsby Mygind i Kronjylland ligger denne markante ejendom. I fordums tid stimlede byens børn sammen til undervisning netop her, men siden 1963 har stedet været privatbolig. Ejendommen er i sælgers ejertid siden 1997 løbende istandsat efter alle kunstens regler, omend man stadig kan se spor efter eleverne. I dag er stilen gennemført, og med et anseeligt boligareal på hele 396 kvadratmeter og en stor have er der masser af muligheder.

### På landet, men alligevel centralt

Ejendommen ligger godt i landskabet, og mod nord og øst har man en helt ugeneret udsigt over markerne. En anelse mod vest finder man derimod grønne skove og Skørring Å. Naturen er med andre ord en ganske væsentlig del af lokalområdet. Ikke desto mindre er det en smal sag at få hverdagen til at hænge sammen, for man skal ikke længere end til Lime, når man skal foretage dagligvareindkøb. Dertil er afstanden cirka halvanden kilometer. Skolen i Skørring nås let med skolebus. I forbindelse med skolen er der tilknyttet børnehaven og vuggestue, og der er desuden et fantastisk godt sammenhold i idrætsforeningslivet.

I et bredere perspektiv er beliggenheden tilsvarende fordelagtig, for der er ikke langt til Randers, Hornslet eller Aarhus. Randers når man på under et kvarter, og den nordlige del af Aarhus finder man efter omtrent en halv time i bil.

(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: Christian Hahn Jensen

---

Adresse: Øksenhøjvej 30, Mygind, 8544 Mørke  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 30001255  
Ejerudgift/md.: kr. 2.844

Dato: 26.3.2025

---

### En stor og smuk villa

De patinerede, røde mursten står som dengang huset blev bygget i 1900, og derfor kan man også stadig læse tidligere skoleelevers morsomme inskriptioner i stenene, men derudover er der foretaget et hav af ændringer i tidens løb. Det gælder særligt for perioden mellem 2008 og i dag, hvor der løbende er skiftet vinduer på tværs af begge etager, ligesom taget er blevet udskiftet i 2008. I samme ombæring tilføjede man hele syv kviste.

Inden døre er der ligeledes foretaget et væld af forbedringer, men under arbejdet har man hele tiden forholdt sig til det oprindelige udtryk. Derfor har man også genanvendt de oprindelige gulvbrædder, da man indlagde gulvvarme i størstedelen af stueplan og efterisolerede, og mellem de gamle, bevarede loftsbjælker ser man nu Troldekt-paneler.

De mange kvadratmeter er i stueplan allokeret til et stort køkken-alrum, der er placeret, hvor den gamle skolestue var indrettet. Køkkenet er smagfuldt, og både her og i den tilstødende dagligstue er det lysindfaldet, der løber med opmærksomheden. Etagen bliver fuldendt af et bryggers, et værelse og et badeværelse, og på førstesalen råder man over yderligere et badeværelse og endnu seks værelser.

### En skøn have

Haven er anlagt i en enkel stil med et parkagtigt udseende. Sidstnævnte sørger den veltrimmede græsplæne med dekorative bede for. Hertil bidrager også det store, gamle træ til, og på den anden side af huset ses en stor fliseterrasse mellem huset og den udhusbygning, som for nuværende er ved at blive sat i stand med blandt andet udskiftning af taget.

Adresse: Øksenhøjvej 30, Mygind, 8544 Mørke  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 30001255  
Ejerudgift/md.: kr. 2.844

Dato: 26.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Syddjurs  
Matr.nr.: 1b Mygind By, Mygind  
BFE-nr.: 4125120  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1900

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.089.000,00  
Grundværdi: 798.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.471.200,00  
Grundlag for grundskyld: 638.400,00

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

### Tilbehør:

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

LG køleskab (defekt afløb), LG fryser, Trepol emhætte, Gorenje ovn, Ceran kogeplade, Beko opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine.

Somfy markise (sydvendt gavlvindue) medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	2355 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	177 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	240 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	8 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	156 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	396 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan Syddjurs 2020
- Blandet bolig og erhverv, Mygind
- Syddjurs Planstrategi 2015
- Tematillæg Planstrategi 2015
- Sammen om det gode liv - Vision og udviklingsstrategi 2022-2034
- Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune 2018-2030, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan R01, Mygind, Mygind: Separatkloakeret.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.08.1876 lbnr. 996287-63 Tillægstekst Dok om dekl ang ejds 58 Folio  
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET

Nr. 2 lyst d. 20.06.1911 lbnr. 1230-63 Tillægstekst Dok om hegnsplicht

Nr. 3 lyst d. 05.01.1951 lbnr. 988207-63 Tillægstekst Dok om fredning

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Øksenhøjvej 30, Mygind, 8544 Mørke  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 30001255  
Ejerudgift/md.: kr. 2.844

Dato: 26.3.2025

#### 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: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700,00 Forbrug: 10.609 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 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 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.

Adresse: Øksenhøjvej 30, Mygind, 8544 Mørke  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 30001255  
Ejerudgift/md.: kr. 2.844

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.603,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.065,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.167,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.515,75	I alt
Skadedyr	kr. 134,36	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordstyringsgebyr	kr. 24,92	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skorstensfejning, anslået	kr. 613,56	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.123,71	

#### 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.993 md./ 251.919 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.704 md./ 200.442 år v/ 26,90 %

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: 21.3.2025. 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: Øksenhøjvej 30, Mygind, 8544 Mørke  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 30001255  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.844

Dato: 26.3.2025

**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	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	Anden lånetype	2.695.000,00	2.695.000,00	2.405.152,75	DKK	2,00	82.531,68	23,25	4,31				