

## 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: Tulstrupvej 42, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 30000817  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 27.3.2025



### Beskrivelse:

På den nordlige bred af Knudsø, ikke ret langt fra hverken Silkeborg eller Ry, ligger dette karakteristiske sommerhus, hvor en særegen og fuldstændig ugeneret beliggenhed med naturen som eneste nabo optræder side om side med et nydeligt og velbygget sommerhus. Stilen er gennemført og passer perfekt ind i de flotte omgivelser.

### **En sublim udsigt og et aktivt udeliv**

Fra grunden såvel som fra den hævede terrasse, der omkranser hele huset, er det den helt særlige udsigt, som tiltrækker sig opmærksomheden. Landskabet er kuperet, og fra det høje udsigtspunkt kan man se de bløde bølger, som de skøjter hen over vandet. Knudsø er en af de mest kendte af søerne i Gudenåskomplekset, og foruden det rige dyreliv med alt fra hjorte til fugle, er det også tit, at man kan få øje på kajakroere.

Netop kajakroning er et oplagt foretagende at give sig i kast med, for der er adskillige spændende ruter på de flotte søer. Det er muligt at ro helt til Silkeborg og længere endnu, omend man skal holde sig for øje, at man på hjemturen arbejder mod strømmen. Vandreruter er der tilsvarende masser af, skulle man foretrække landjorden som grundlag for udflugter.

(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: Tulstrupvej 42, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 30000817  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 27.3.2025

---

### Sommerhusets stil og indretning

Sommerhuset blev bygget i 1998, og i udformningen har man på fineste vis udnyttet det bakkede landskab. Huset så at sige kiler sig ind i terrænet, og derfor er kælderetagen i niveau med plænen foran. Terrassen er som nævnt hævet.

Facaden er beklædt med brædder på klink, og disse får selskab af et flot tag med tilhørende kvist og store vinduespartier. Vinduerne sørger for store lysindfald, ligesom udsigten også sikres. Det samlede beboelsesareal er på 63 kvadratmeter, og inden døre udgør det anseelige opholdsrum med stue og køkken i forening det oplagte samlingspunkt. Køkkenet fremstår i et enkelt design med lyse låger, loftet er ført til kip, og brændeovnen bidrager til den behagelige stemning. Bemærk desuden, at netop brændeovnen kan opvarme boligen hele året rundt.

Sommerhuset består foruden opholdsrummet af et soveværelse, en stor hems og et badeværelse. I kælderen er der tre disponible rum med flere anvendelsesformål.

Adresse: Tulstrupvej 42, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 30000817  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 27.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Skanderborg  
Matr.nr.: 9o Tørring By, Tulstrup  
BFE-nr.: 4284739  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1998

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

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 3.488.000,00  
Grundværdi: 2.216.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.790.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.772.800,00

\* 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):

Køle-/fryseskab, indbygningsovn, induktionskogeplade, emhætte, opvaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	985 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	13 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	63 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af:

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

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er skovbyggelinje samt sø- og åbeskyttelseslinje på ejendommen.

#### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.04.1956 lbnr. 756-64 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om ret for 9 O i en dybde af 7 m fra sø- kanten på 9A til ophold,badning mv samt ret til at opsætte bådebro ud i søen og færdselsret på nærmere vilkår mv, Vedr 9A  
Nr. 2 lyst d. 14.01.1981 lbnr. 803-64 Tillægstekst Fredn.nævn.kendelse, Vedr 1c Filnavn: 64\_B-I\_564  
Nr. 3 lyst d. 19.04.1993 lbnr. 5159-64 Tillægstekst Dok om bet f tillad til at opføre et sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld  
Nr. 4 lyst d. 22.10.1996 lbnr. 37383-64 Tillægstekst Forkøbsret for Susanne og Jørgen Winther m.v., om resp. se akt.  
Nr. 5 lyst d. 01.08.2001 lbnr. 17143-64 Tillægstekst Dok om efterfølgende betingelser for tilladelse til opførelse af sommerhus mv Prioritet forud for pantegæld  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Tulstrupvej 42, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 30000817  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 27.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnens produktionsår er ukendt:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal selv indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003, skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

##### **Fælles/privat vej:**

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 salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

##### **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: Tulstrupvej 42, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 30000817  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.231,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 15.246,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.711,23	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 1.982,12	I alt
Skorstensfejning	kr. 628,95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 23,85	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.823,19	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.757 md./ 237.079 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.667 md./ 188.003 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: 27.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Tulstrupvej 42, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 30000817  
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 27.3.2025

**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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.458.000,00	1.577.113,43	1.507.586,74	DKK	2,95	56.615,69	24,50	6,85	0			