

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: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Stor villa med fine detaljer og en meget velholdt underetage.

I Stilling kan I nu erhverve jer denne store ejendom, der byder på mange fine detaljer. Her er tale om en solid murstensvilla fra 1974, som siden 2006 er blevet opdateret med nyt tag og store lækre vinduespartier, som giver et fantastisk lysindfald. Huset fremtræder med flot facade og et unikt, overdækket indgangsparti, der har ovenlysvindue og vindfang i glas. Indenfor får I glæde af 168 boligkvadratmeter og hertil følger 125 bonuskvadratmeter i den fine istandsatte underetage. Sidstnævnte har fem bonusrum samt nyt køkken og gennemrenoveret badeværelse, så der er mulighed for etablering af selvstændig lejlighed.

Åbne rumforløb og smukke lysindfald kendetegner hjemmets opholdssektion, der udgøres af et køkken og to stuer. Den største stue har brændeovn og store vinduespartier samt dobbeltdør til vestvendt terrasse. Den oplagte spisestue er med ovenlysvindue og fransk havedør, og i køkkenet er der et ekstra stort vinduesparti med dør til terrasse. Køkkenet er udført i et lækkert design med grebsfrie skuffemoduler og bordplader i massiv ask, samt ask lamelparketgulv.

Boligen indeholder fire værelser, der hver især har udgang til haven. Alle værelser er placeret langs en stor møblerbar gang/legegade og i denne del af huset er der tillige et gennemrenoveret badeværelse og et gæstetoilet.

Villaen omgives af en dejlig have, som er beplantet med gamle træer og frodige buske. Ved hovedindgangen er der en hyggelig træterrasse, og det lune vejr kan også nydes på den hævede terrasse bag huset. Denne vender mod nordøst og herfra er der en flot udsigt over byens tage ned mod søen. Med til ejendommen følger sluttelig et stort værksted, og en carport med tilhørende udhus.

I bosætter jer på en lille stikvej - under 100 m fra Stilling Skole. Skolen har SFO og idrætshal, og udefaciliteterne inkluderer blandt andet fodboldanlæg og tennisbaner. Det tager ligeledes ikke mange minutter at spadsere til børnehave og indkøbsmuligheder. I har 10 minutters gang til Stilling Sø, hvor mange lokale arrangementer finder sted i løbet af året.

I forbindelse med den løbende udstykning af nye boligkvarterer er der plantet skov med vandrestier. Herunder også en cykelsti til gymnasium og handelsskole i det nærliggende Højvangen, som kan nås på under 15 minutter.

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: Morten Pedersen

Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

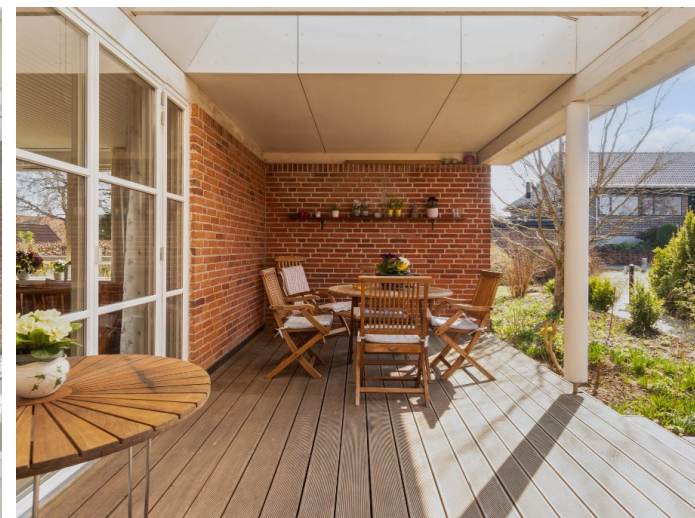
Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
 Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Bolig
 Kommune: Skanderborg
 Matr.nr.: 3aa Gram, Skanderborg Jorder
 BFE-nr.: 5659979
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 3.780.000,00
 Grundværdi: 1.631.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.024.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.304.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1014 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	168 m ²
Kælderareal:	125 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Udhus	42 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.9.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv brønde mm. Forbud mod på et nærmere angivet bælte at bygge eller foretage større træplantninger mm, Prioritet forud for pantegæld
 5.10.1973 Dok om bebyggelse opførelse af et eenfamilieshus i 1 1/2 etage m v, forbud mod gående eller kørende adgang til Gramvej, Prioritet forud for pantegæld
 1.7.1985 anm byrder, anm hæftelser Dok om fjernvarme mv

Servitutter kan udleveres ved henvendelse til LokalBolig.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.536,72 Forbrug: 18,29 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det seneste oplyste varmekonsum er kr. 7.536,72 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Afvigelse i BBR-ejermeddelelse

Arealerne fra de overdækkede terrasser mangler i det samlede bebyggede areal i BBR-ejermeddelelsen. Sælger har taget kontakt til kommunen herom. Der er fuld kælder under husets 168m², men i BBR er der anført 125m² kælder. Overdækket areal carport er ikke ansøgt, men noteret i BBR.

Kommentar til tilstandsrapporten

Sælger har efter tilstandsrapportens udarbejdelse fået lavet udluftning af tagrummet.

Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47-X0000683
 Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.422,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.221,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	11.256,00
Husforsikring	kr. 548,42	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 143,60	I alt	kr.	4.535.106,00
Renovation	kr. 3.187,50			
Skorstensfejer	kr. 656,68			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.179,60			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.704 md./ 296.447 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.663 md./ 235.957 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: 27.4.2025. 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:** INGEN

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank A/S

Adresse: Gramvej 9, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 47-X0000683
Ejerudgift/md.: kr. 2.598

Dato: 27.4.2025

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

MastedatabasenSåfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk**2025 - Renovation**Renovationsgebyret er anslået under ejerudgifterne - køber kan finde mere info på www.renosyd.dkUdgiften til renovation under ejerudgiften indeholder:

Genbrugspladsgebyr kr.	1250,-
Todelt restaffald/madaffald 240 liter kr.	1.137,5,-
Glas, metal og plast, og mad- og drikkekartoner 240 liter kr.	550,-
Pap, papir og tekstilaffald 240 liter kr.	150,-
Farligt affaldsgebyr kr.	100,-
Pris i alt, kr.	3.187,5,-