



**Boesvej 1A**  
8660 Skanderborg

**Boliglandbrug**

<b>Kontantpris</b>	<b>3.495.000</b>
<b>Udbetaling</b>	<b>175.000</b>
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:	21.599/16.840
Ejerudgifter pr. md.	1.853
<b>Bolig m<sup>2</sup></b>	<b>149</b>
Stue/ vær.	2/3
<b>Byggeår</b>	<b>1935/2003</b>
<b>Grund m<sup>2</sup></b>	<b>81.284</b>

Energi: **D**  
Sag: **2990000438**



**Kontakt:**

Claus Houen Dalsgaard  
Indehaver  
Mobil: 26 29 47 03  
claus.dalsgaard@danbolig.dk

**Ansvarlig ejendomsmægler:**

Jannie Gammelgaard Hannibalsen  
Sagskoordinator, Ejendomsmægler MDE

## danbolig Skanderborg/Hørning

Ejendomsmægler MDE

Adelgade 93 · 8660 Skanderborg

Tlf. 86 57 11 30 · CVR nr. 28123396

danbolig.dk · skanderborg@danbolig.dk

 <https://www.facebook.com/danboligskanderborghoerning> ·  [https://www.instagram.com/danbolig\\_skanderborg\\_horning/](https://www.instagram.com/danbolig_skanderborg_horning/)

**danbolig**

SAMARBEJDER MED NORDEA



Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023



Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023



Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

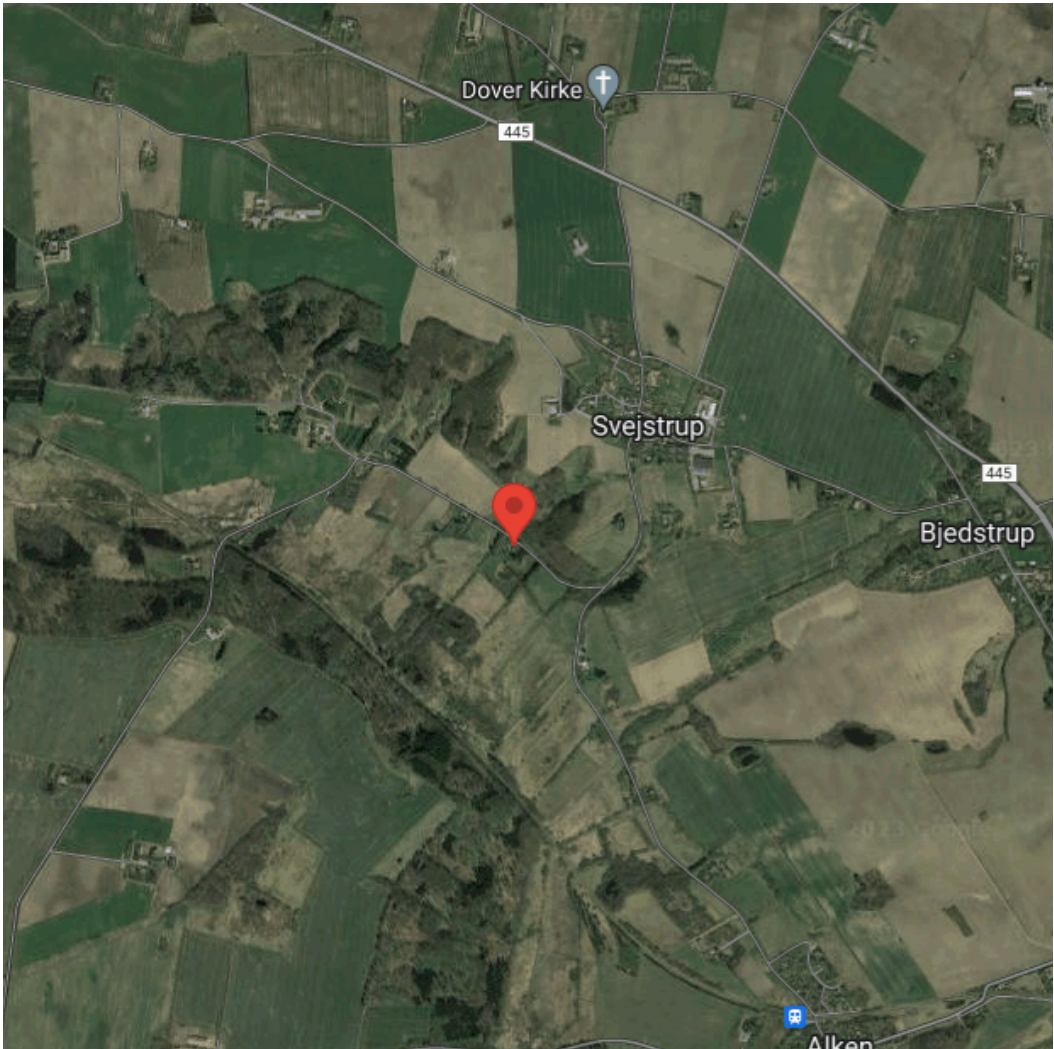
Dato: 6.12.2023



Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023



Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: Kommunale oplysninger  
Kommune: Skanderborg Kommune  
Matr.nr.: 11P Svejstrup By, Dover m.fl.  
BFE-nr.: 1456112 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Egen brønd  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1935 / 2003

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 4.650.000,00  
Heraf grundværdi: 378.100,00  
Evt. ejerboligværdi: 3.778.800,00  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for ejendomsskat: 378.100,00

\* 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):

type: Køleskab mærke: Miele  
type: Induktions kogeplade mærke: Witt  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	81284 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	290 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	149 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 30-11-2023	

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

#### **Grundejerforening: Nejl**

##### **Servitutter:**

2.3.1900 Love og vedtægter, for I/S Svejstrup vandværk, Vedr 11P -  
19.7.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt best. om forbud mod  
bebyggelse, beplantning m.v, Vedr 9A  
23.3.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation mv, Vedr (9A)  
4.3.2008 Samejeoverenskomst

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2032  
Kommuneplan: Udviklingspolitik 2022-2025

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500,00 Forbrug: 5.000 kWh elektricitet

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er et gennemsnit af sælgers forbrug de seneste år. Beløbet er beregnet ud fra en pris på 2,5 kr. pr. kwh

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ideel anpart - eksklusivret**

Du køber her en ideel anpart, hvor ejendommens jordtilliggende samt udhuses deles med de andre anpartshavere. Ejendommen er i dag delt i to anparter, hvor denne ejer 41,55 % af den samlede ejendom. Du får råderet over og eksklusiv brugsret til 1. salen i vestlængen, til denne lejligheds entre med udgang både mod syd og mod nord i stueetagen i vestlængen. Desuden råder du over og har eksklusiv brugsret til altaner i tilknytning til disse lokaler, til den sydvendte fliseterrasse, som er beliggende foran part A's entre og foran en del af det fælles fyrrum, til en parkeringsplads foran huset mod nord, til det østligste rum i brændeskuret nordøst for ejendommen, samt en parkeringsplads i carporten.

De arealer, hvor der ikke er separat brugsret, altså jord/have, værksteder mm deles ligeligt mellem andelene, det er altså alene boligerne som har forskellig størrelse.

##### **Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen 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.

##### **Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering**

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).



Adresse: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris/udbetaling	3.495.000,00
Ejendomsskat - Sælgers andel	1.168,85	Tinglysningsafgift skøde	22.850,00
Husforsikring - Sælgers andel	6.367,33	I alt	3.517.850,00
Rottebekæmpelse - Sælgers andel	118,43	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Skorstensfejning - Sælgers andel	1.484,45	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder	
Renovation - Sælgers andel	2.212,12	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse	
Ejendomsværdiskat - Sælgers andel	4.656,05	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.	
Fællesindbetaling til mindre vedligehold - Sælgers andel	6.228,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	22.235,23		

#### 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: 21.599 md./ 259.191 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.840 md./ 202.082 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.9.2023. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** tinglyst sikkerhed iht samejeoverenskomst

**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: Boesvej 1A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 2990000438  
Ejerudgift/md.: 1.853

Dato: 6.12.2023

**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	537.843,12	537.843,12	421.147,30	DKK	1,50	25.791,87	28,25	4,23				

**Sikkerhed iht samejeoverenskomst**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed iht. samejeoverenskomst.



## danbolig Skanderborg/Hørning

Ejendomsmægler MDE · danbolig.dk

Adelgade 93 · 8660 Skanderborg · Tlf. 86 57 11 30 · CVR 28123396 · skanderborg@danbolig.dk

Kirkebakken 22 · 8330 Beder · Tlf. 86 93 65 66 · CVR 13976678 · beder@danbolig.dk

Randersvej 11B · 8680 Ry · Tlf. 46 98 07 90 · CVR 30236742 · ry@danbolig.dk

Adelgade 93 · 8660 Skanderborg · Tlf. 86 57 11 30 · CVR 28123396 · skanderborg@danbolig.dk

Ledvogtervej 4 · 8382 Hinnerup · Tlf. 86 98 65 66 · CVR 43679570 · hinnerup@danbolig.dk

[f https://www.facebook.com/danboligskanderborghoerning](https://www.facebook.com/danboligskanderborghoerning) · [@skriv selv instagram](#)

## Kan dit hjem det du vil?

Er dit hjem blevet for lille eller haven for stor? Er beliggenheden ikke ideel for din hverdag mere eller har drømmen om forandring vokset sig større?

Vi står klar til, at hjælpe dig videre ligegyldigt hvad årsagen er.

Ring på tlf. 8657 1130 for en fremvisning eller for en gratis og uforpligtende salgsvurdering.

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA