

## Idyllisk villa med nærhed til skov og strand!



Hjelmagervej 25  
 Løgten  
 8541 Skødstrup

PRIS	6.700.000
UDBETALING	335.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	36.920
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	29.839
EJERUDGIFT (MD.)	3.801
BOLIGAREAL	240 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	9.720 m <sup>2</sup>
UDHUS	4 m <sup>2</sup>
UDHUS	38 m <sup>2</sup>
VÆRELSER	8
ANTAL PLAN	2
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1926/2009
SAGSNUMMER	22960003193
EJENDOMSTYPE	Nedlagt landbrug
ENERGIMÆRKE	C



# 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: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025



## Beskrivelse:

Fornemmelsen af landlig idyl suppleres på denne adresse af en overskuelig nærhed til dagligdagens behov i Skødstrup. Nyd udsigten til vandet, og få samtidig glæde af en fremragende ejendom med pool og gode indre rammer. Villaen er gennemgribende renoveret siden 2007, hvor de seneste forbedringer omfattede køkkenet, poolområdet samt badeværelser.

Den funktionelle villa på 300 etagemeter byder på et fantastisk lysindfald takket være mange vinduespartier og lyse gulve. Køkkenet er udstyret med minimalistiske HTH-elementer, en ø med en Quooker, to ovne i arbejdshøjde, gulvvarme og udgang til terrassen.

Boligen indeholder i stueplan en stor fordelingsentré hvorfra der er adgang til to værelser, et badeværelse med bruseniche og spabad, et stort bryggers samt et meget stort aktivitetsrum/værelse med eget toilet og terrassedør. På første sal findes yderligere tre værelser og et badeværelse med brus. Herudover en stor stue med fritlagte bjælker og brændeovn hvorfra der er udgang til en altan.

Udearealet er et stort aktiv med en swimmingpool omgivet af en terrasse i lærketræ, en naturlegeplads, flere frugttræer og bålplads på den 9.720 kvadratmeter store grund. Grunden er indhegnet og byder på en smuk udsigt over markerne med vandet i horisonten.

Skov og strand ligger blot to kilometer væk, og dagligdagens fornødenheder er inden for 500 meter, herunder indkøb, dagtilbud og busstoppested. Skødstrup Skole, bibliotek og idrætshal nås på en kort cykeltur, og motorvejen tilgås på omtrent fem minutter.

Så søger I en stor villa beliggende på en stor naturgrund i private og rolige omgivelser med kun godt 15 km. til Aarhus C. er dette en meget unik mulighed.

Her får I det bedste af to verdener – natur og byliv i skøn forening.

## 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: Michael Nonbo

Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025





Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

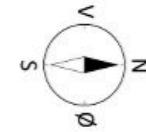
Dato: 27.3.2025



Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025



Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Nedlagt landbrug  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 1e Skødstrup By, Skødstrup  
BFE-nr.: 9722871  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Ældre nedslivningsanlæg med nedslivning til sivebrønd  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1926 / 2009

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

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 4.392.000,00  
Grundværdi: 2.476.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.513.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.980.800,00

\* 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):

type: Kogeplade mærke: Electrolux  
type: Emhætte mærke: Elica  
type: Indbygningsovn mærke: AEG  
type: Mikrobølgeovn med varmeskuffe mærke: AEG  
type: Skabsfryser mærke: Liebherr  
type: Køleskab mærke: Liebherr  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	9720 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg. areal:	165 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	135 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	240 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	102 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	4 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	38 m <sup>2</sup>
-heraf Erhverv	60 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

20.1.1986 Ekspropriationsfortegnelse oversigtsareal, Vedr 5A,13 Forprioritet  
20.1.1986 Dok om byggelinier mv Forprioritet  
Kommune rammeplan: Ja  
Lokalplan: Ingen  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.368,00 Forbrug: 16.929 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Bevaringsværdi, kategorisering:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 6, jfr. oplysning fra Kulturstyrelsen register, Kulturarv.dk. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske ombygning/tilbygning.

##### Brændeovn:

Der forefindes 1 brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret 01.01.2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret d. 01.01.2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk).

##### Ejendom vurderet som landbrugsejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatte i ejerudgiften er for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

##### 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.

... Fortsættes på side 6



Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 17.919,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.700.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.885,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 104,87	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	kr.	6.500,00
Skorstensfejning 2025	kr. 601,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	42.050,00
Husforsikring, anslået	kr. 11.235,24	I alt	kr.	6.766.050,00
Renovation, anslået	kr. 3.860,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.606,12			

#### 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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.920 md./ 443.039 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.839 md./ 358.070 år v/ 25,26 %

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/landingside>



Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

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:**

Ingen jf. sælger.

**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 låntype	4.363.000,00	4.363.000,00	3.195.548,46	DKK	1,00	88.394,40	25,50	4,18				

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT**

**Renovationsudgift:**

Den anførte udgift til renovation er anslået ifølge takster for 2025 grundpakke bestående af 3 stk. 2-delt 240 L beholder til restaffald/madaffald, papir/pap/tekstilaflald, plast/mad- og drikkekartoner/glas/metal. Herudover kasse til farligt affald. Køber indtræder umiddelbart i den af sælger nuværende valgte ordning, og fremtidig udgift afhænger af købers eventuelle til-/fravalg.

---

Adresse: Hjelmagervej 25, Løgten, 8541 Skødstrup  
Kontantpris: kr. 6.700.000

Sagsnr.: 22960003193  
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 27.3.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5**



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 2890 6000**

Vi ved, hvor du bor - for vi bor her selv!

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.

Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.

Nonbo & Eland er din personlige ejendomsmægler.



[WWW.NONBO-ELAND.DK](http://WWW.NONBO-ELAND.DK)