



Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE
8660 Skanderborg

Rækkehus

Kontantpris	3.998.000
Udbetaling	200.000
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:	22.156/17.605
Ejerudgifter pr. md.	3.223
Bolig m ²	135
Stue/ vær.	1/3
Byggeår	2024/
Grund m ²	155

Energi: **A2015**
Sag: **2820001264**



Kontakt:

Bjarke Ankjær
Indehaver, Ejendomsmægler MDE
Mobil: 20 22 25 00
bjarke.ankjaer@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Bjarke Ankjær
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig Åbyhøj – Brabrand – Aarhus V

Silkeborgvej 234A · 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 · CVR nr. 36034750
danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

 <https://www.facebook.com/danboligaabyhoej> ·  <https://www.instagram.com/danboligaabyhoej/>

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

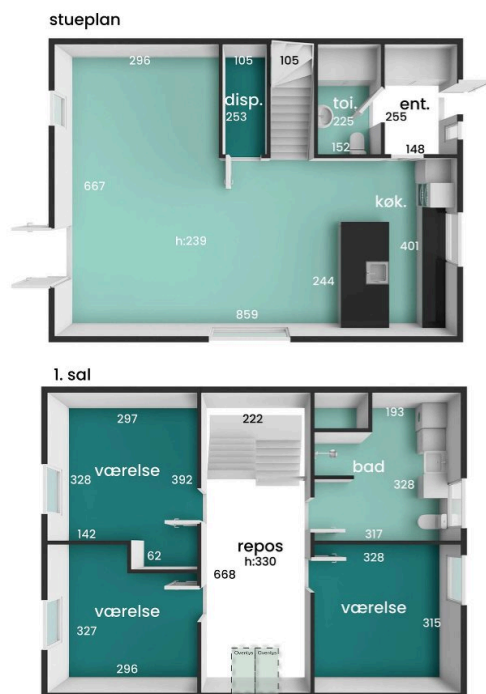
Salgsopstilling

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: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025



vejledende tegning uden ansvar

Beskrivelse:

NY ARKITEKTTEGNET VILLA I LANDSBYFÆLLESSKABET MOSSØ BAKKE

Midt i Søhøjlandets storslåede, kuperede natur, kun 23 minutters kørsel fra Aarhus C, ligger den lille stationsby Alken ved bredden af Mossø. På en bakketop med sø-kig ligger Landsbyfællesskabet Mossø Bakke. Med 25 træhuse og et stort, skønt fælleshus danner Mossø Bakke rammen for et fællesskab tæt på naturen, som rækker på tværs af familieformer, alder og ståsted i livet. Det er visionen med Mossø Bakke at kombinere rammerne i et klassisk villakvarter med socialiteten i et moderne landsbyfællesskab.

Boligen er holdt i en enkel, lys og imødekommende nordisk stil med lyse trægulve, store vinduespartier, bæredygtige materialer og fokus på enkelthed.

Velkommen indenfor i den gode entré med god plads til sko og overtøj. Lyst køkken fra Svane med hvide låger, en hvid bordplade og alt i hårde hvidevarer. Køkkenet er gennemlyst og ligger i åben forbindelse med det store alrum. En dejlig lys stue, som er nem at indrette, og hvorfra der er direkte udgang til en skøn terrasse samt det gode fællesskab. På 1. salen finder vi 3 gode værelser med loft til kip, en stor repos, hvor der er mulighed for at etablere et hjemmekontor, samt et stort badeværelse, også fra Svane, med bruseniche og klinkegulv. Tilbage i stueplan finder vi et godt gæstetoilet samt et depotrum under trappen til 1. sal. Hele huset har gulvvarme og ventilationsanlæg og mangler man et gæsteværelse, kan dette lånes i fælleshuset.

Bebyggelsen vikler sig også ind i "det gamle Alken", som er et mylder af landsbyboere med virkelyst, initiativ og drive. Fra dag ét har Mossø Bakke glæde af den frivilligt drevne købmand, bageriet og cafeen samt landsbyens hjerte - Mejeriet.

Med sin geografiske placering midt i Søhøjlandets fantastiske natur og kun 23 minutters kørsel til Aarhus C får man det bedste fra to verdener: Stor natur lige udenfor døren, et levende og hyggeligt landsbyliv og Aarhus indenfor kort rækkevidde. I kort gåafstand fra Mossø Bakke er en lille togstation med direkte forbindelse til Aarhus. Centrum af Silkeborg og Horsens kan nås på under 30 minutter, og Skanderborg ligger blot 5 minutters kørsel væk. I 10 minutters cykelafstand ligger Bjedstrup Skole: <https://bjedstrupskole.aula.dk>.

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: Bjarke Ankjær

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 - CVR 36034750
danbolig.dk - aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 - CVR 36034750
danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

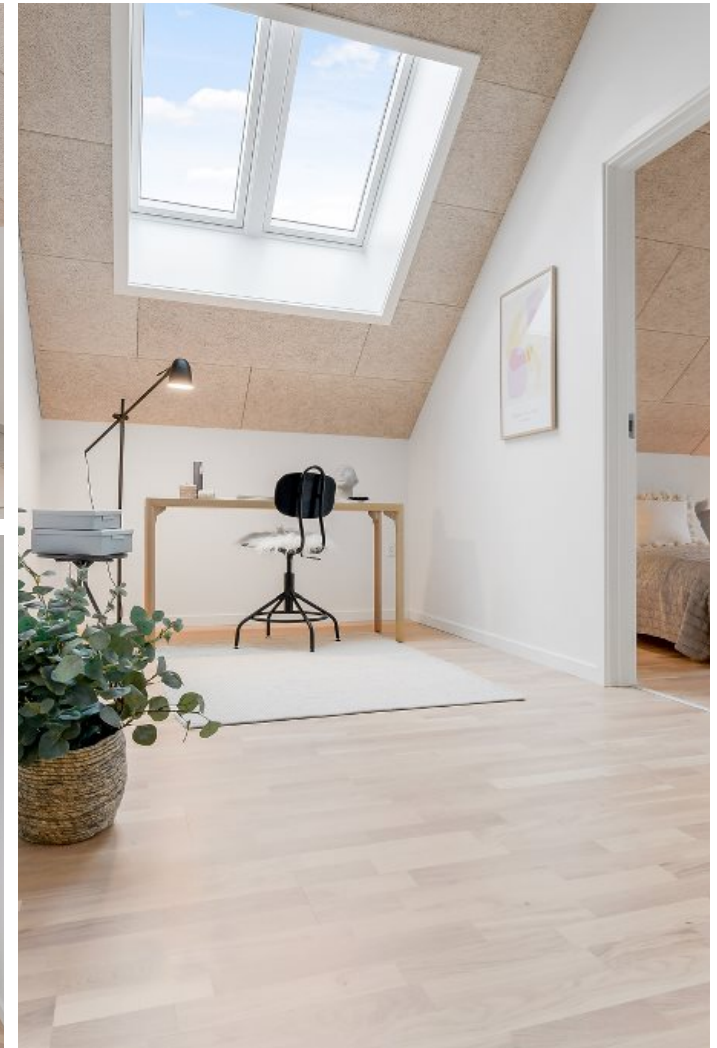
Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 - CVR 36034750
danbolig.dk - aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025



danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A - 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 68 11 - CVR 36034750
danbolig.dk - aabyhoej@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025



Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Skanderborg Kommune
Matr.nr.: 5bn Alken By, Dover
BFE-nr.: 100642641
Zonestatus: Landzone
Vand: Alken/Ry Vandværk
Vej: Privat/fællesvej
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 2024**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.358.400,00
Grundværdi: 500.000,00
Evt. ejerboligværdi: 3.358.400,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.358.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.358.400,00* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 155 m²
- heraf vej: 26 m²
Hovedbyg.bebyg. areal: 135 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Andre bygninger: 6 m²
-heraf Andel fælleshus 6 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplan:** Nr. 1174**Ny boligbeskatning:**Der gøres opmærksom på, at der er vedtaget aftale om ny boligbeskatning fra 2024, som erstatter de nuværende skatteregler. Der henvises i øvrigt til: www.vurderingsportalen.dk**Ejendomsværdiskat og grundskyld:**

Ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået af mægler idet boligen ikke er selvstændigt vurderet.

Ejendomsskatten er anslået til kr. 8.000 årligt.

Ejendomsværdiskatten er medtaget til salgspris X 0,80.

Grundværdien er anslået til kr. 500.000.

danbolig og sælger tager særligt forbehold for ejendomsskat og ejendomsværdiskat, idet disse kan ændre sig i for op/nedadgående når den endelige vurdering foreligger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Mossø Bakke

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringssselskab: First A/S, Nytorv 3, 1450 Kbh K
Særlige forhold ved forsikringen:**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.400,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:Køber bedes være opmærksom på, at der i kontantbehov ikke er taget højde for evt.
omkostninger til hjemtagelse og/eller tinglysning af realkreditlån eller anden form for
finansiering, fastkursaftale eller udgift til bankgaranti**Handelsvilkår:**Husets sælges nøglefærdigt med afleveringsforretning, 1 års gennemgang samt
obligatorisk 10 årig byggeskadeforsikring.**Fællesfaciliteter:** Brugsret til fælleshus på 125 m2 i henhold til bofællesskabets
retningslinjer.**Ladestandere:**Bofællesskabet oplyser i forhold til beløbet på de kr. 6.500 pr. husstand, at det
forventes at hver husstand får refunderet ca. kr. 4.000 pr. fra Vejdirektoratets pulje
forventeligt i juli/august.

Adresse: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.127,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.998.000,00
Grundskyld	kr. 8.000,00	Køber betaler for Hejm Vilsgaard Advokatfirmas berigtigelse af handelen	kr.	5.000,00
Husforsikring	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Renovation	kr. 2.500,00	Indskud til indretning af fælleshus (indbetales af alle beboere)	kr.	4.000,00
Røtdebekæmpelse	kr. 50,00	Opsætning fælles ladestandere (det forventes at hver husstand får refunderet cirka		
Grundejerforening	kr. 6.000,00	4.000 kr.)	kr.	4.030.560,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.677,84			

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 standardfinansieringUdbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.156 md./ 265.874 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.605 md./ 211.259 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: 25.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Else Maries Høj 1, MOSSØ BAKKE, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 2820001264
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 25.2.2025

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:

Nyt boligskattesystem

I 2022 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk og www.skm.dk/aktuelt/boligskat/boligskatteberegner/



Velkommen hos danbolig Åbyhøj – Brabrand – Aarhus V.

Hos danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus V kan du forvente et professionelt, dedikeret og empatisk hold af medarbejdere, der sikrer dig et trygt og effektivt boligsalg.

Vi har mange års erfaring og stort lokalkendskab, hvilket betyder at vi kender markedets udvikling og kvalitetene i dit nærmiljø. Som sælger er det altafgørende, at du føler dig tryk ved vores rådgivning og det efterfølgende salgsarbejde. Vi garanterer dig derfor et boligsalg, hvor selv den mindste detalje bliver fulgt til dørs. Hos danbolig danbolig Åbyhøj - Brabrand - Aarhus V er med dig fra start til slut, og vi slipper dig ikke, før nøglerne er overdraget til køberen og dokumenterne er helt på plads.



danbolig
Køberrådgivning

Skal du købe bolig?

Med danbolig Køberrådgivning holder vi styr på købsprocessens mange deadlines og alt det med småt, og tilbyder dig et pristjek, så du står med det bedste forhandlingsgrundlag, når boligen skal købes.

Læs mere på danbolig.dk/koeberraadgivning

danbolig Åbyhøj – Brabrand – Aarhus Vest

Silkeborgvej 234A · 8230 Åbyhøj

Tlf. 86 15 68 11 · CVR 36034750

danbolig.dk · aabyhoej@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligaabyhoej>

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA