



REAL

Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	286
Kontantpris	4.998.000	Andre bygninger	
Ejerudgift	3.644	Grund ha	4,5870
Byggeår/ombygget	1918/2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **708-2872**

RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Idyllisk landejendom i kuperet istidslandskab – moderne komfort og unikke muligheder

Velkommen til denne sjældent udbudte landejendom, smukt beliggende midt i et betagende kuperet istidslandskab. Her omgives du af åbne marker indrammet af gamle træer, som skaber en harmonisk og privat atmosfære – naturen helt tæt på. Videre er Ajstrup og Saksild strand kun få minutter herfra i bil.

Ejendommen fremstår med en imponerende sans for detaljen, hvor blandt andet de sirligt udskårne spærrender i tagkonstruktionen vidner om en passion for håndværk og æstetik. Samtidig er der ikke gået på kompromis med komforten – huset er nænsomt renoveret med moderne løsninger som jordvarme og genvindingsanlæg, hvilket sikrer både miljøvenlig og økonomisk drift.

Sælgerne har haft en stor kærlighed til hunde og har derfor drevet en kennel fra ejendommen. Dette afspejles i en række gennemtænkte og specialindrettede faciliteter, der er en gave for den hundeeinteresserede køber. Men mulighederne stopper ikke her – med de rette justeringer kan ejendommen nemt tilpasses til hestehold eller andre fritidsinteresser.

Indendørs byder boligen på rigelig plads til den store familie. Med mange værelser og store, lyse opholdsrum er her god plads til både hverdag og fest – og udenfor venter naturen som din nærmeste nabo.

Dette er stedet, hvor drømmen om det gode liv på landet kan leves fuldt ud – med moderne bekvemmeligheder, naturskønne omgivelser og uanede muligheder.

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 Brøndum

Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025



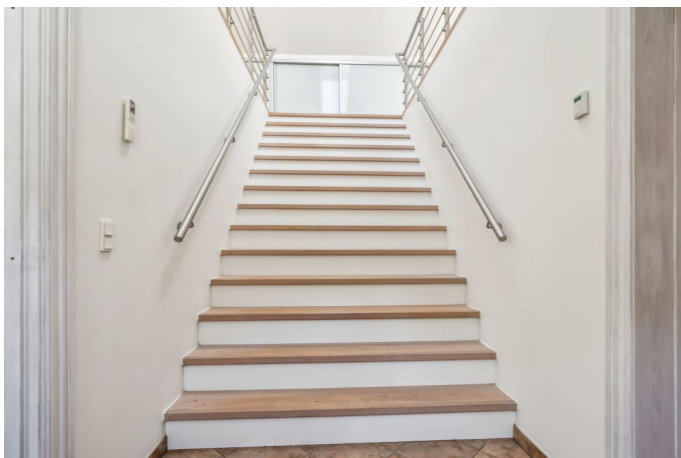
Udsigt



Værelse



Badeværelse



Trappe



Værelse

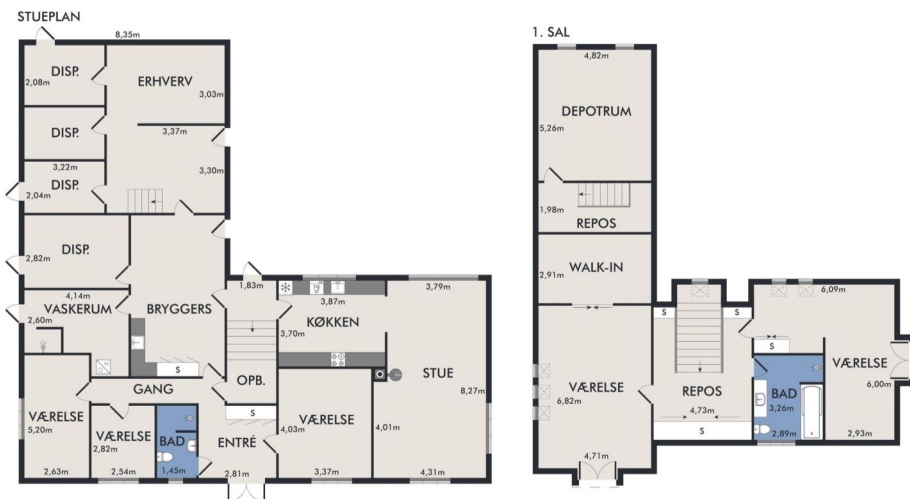


Værelse

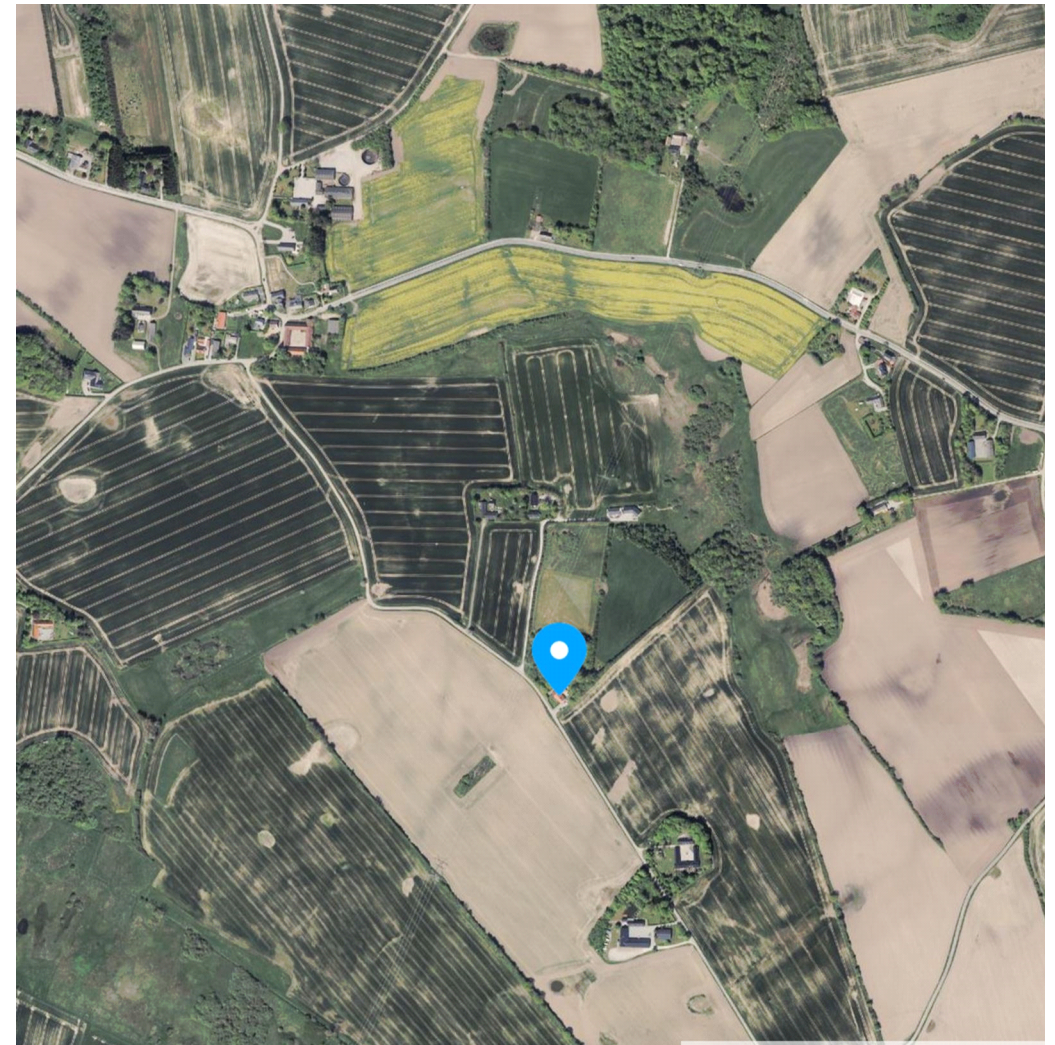
Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

5 g Pederstrup By, Tulstrup

Arealer i alt

Areal

4,5870 ha

4,5870 ha

Heraf vej

410 m²

410 m²

Bygningsarealer

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse. Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner, besætning eller beholdninger. Sælger medtager håndværktøj, haveredskaber samt plæneklipper. Hvad der forefindes på ejendommen efter fraflytningsdagen tilhører køber.

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde. Køber sørger selv for omregistrering af evt. køretøjer og betaler de hermed forbundne omkostninger til klargøring og syn.

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold



Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	5 g Pederstrup By, Tulstrup
BFE-nr.:	4248019
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1918/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.109.000 kr.
Grundværdi bolig:	2.586.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.287.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	4,5870 ha
- heraf vej	410 m ²
Boligareal i alt:	286 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	128 m ²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.11.1974 lbnr. 16461-63 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Ikke til
hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 22.02.1980 lbnr. 4396-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 63_V-D_309
Nr. 3 lyst d. 27.06.1986 lbnr. 60941-63 Tillægstekst Dok om kabeltrace, Ikke til hinder
for prioritering Filnavn: 63_R-D_672

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 045 503 151 og 045 503 178

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 8.180,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn ældre end 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og ejendom vurderet som landbrugsejendom

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten 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.

Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
 Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
 Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.998.000
Grundskyld bolig	kr.	12.413	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.453	I alt	kr.	5.029.850
Skorstensfejning	kr.	457			
Rottebekæmpelse	kr.	140			
Husforsikring anslået	kr.	10.500			
Ejerudgift i alt 1 år		43.727			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.458 md./ 317.498 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.630 md./ 259.554 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 3 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: 23.09.2025
 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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Sletholmsvej 7, Pederstrup, 8340 Malling
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 708-2872
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 23.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.