



REAL



## Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>278</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Andre bygninger	<b>984</b>
Ejerudgift	<b>3.829</b>	Grund ha	<b>1,5000</b>
Byggeår/ombygget	<b>1893/2013</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **708-3105**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://www.realmaeglerne.dk/8600)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026



**Drømmer du om livet på landet – uden at gå på kompromis med komfort og kvalitet – så finder du her en helt særlig landejendom i det smukt kuperede landskab syd for Aarhus.**

Ejendommen fremstår yderst velholdt og byder på et rummeligt stuehus på hele 278 m<sup>2</sup>. I 2013 blev 1. salen gennemgribende renoveret, og samtidig blev der lagt et nyt kvalitetstag, hvilket sikrer både moderne komfort og et solidt udtryk i mange år frem.

Fra huset og terrassen kan du nyde en helt enestående udsigt over din egen idylliske sø. Her er der rig mulighed for at koble af – og endda fiske direkte fra egen terrasse, mens naturen folder sig ud omkring dig. Haven er smukt omkranset af store, gamle træer, som skaber en privat og nærmest eventyrlig atmosfære.

Ejendommens gårdsplads er både flot og præsentabel og byder velkommen med et indtryk af orden og kvalitet. De tilhørende udhuse er i en klasse for sig – særdeles velholdte og med fine detaljer såsom termoruder (de fleste steder) og charmerende hvælvede lofter, der giver en helt særlig stemning.

Et af de absolutte højdepunkter er det gamle, magiske høløft, som emmer af historie og muligheder – her kan du eksempelvis indrette din egen private skydebane eller skabe et helt unikt aktivitetsrum.

Derudover er der oplagte faciliteter til hobby og erhverv. Et af udhusene er udstyret med lifte og egner sig perfekt som værksted for den pladskrævende hobby eller mindre virksomhed. Ejendommen breder sig med sine 15.000 m<sup>2</sup> store grund ud over de faktiske indretninger – der hører faktisk også et stykke mark med til ejendommen. Om det er heste i staldene og folde på marken man ønsker sig, eller en tur på ATV rundt om gården, så er der mange muligheder her.

Her får du en ejendom med sjæl, plads og utallige anvendelsesmuligheder – omgivet af natur, ro og en helt særlig stemning.

### 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 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026



Udestue



Stue



Køkken



Bryggers



Ejendommen

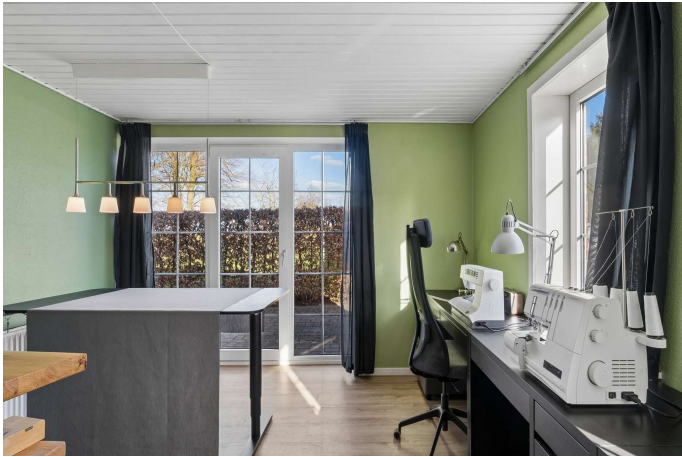


Badeværelse

Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026



Kontor



Stue



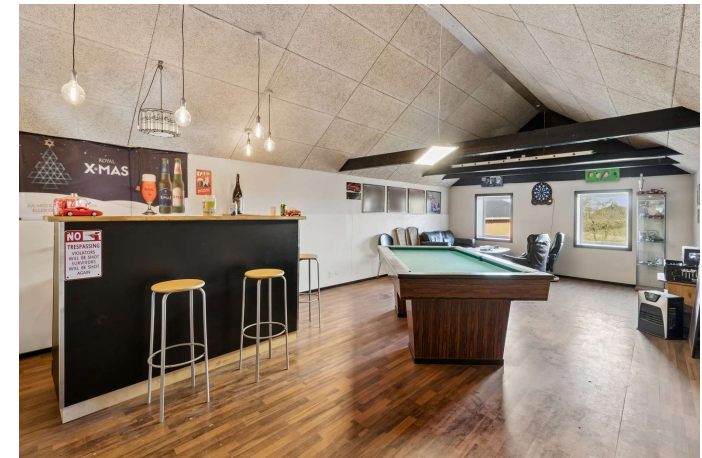
Badeværelse



Udhus



Udhus



Værelse



Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026



Udhus



Have



Udsigt

Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

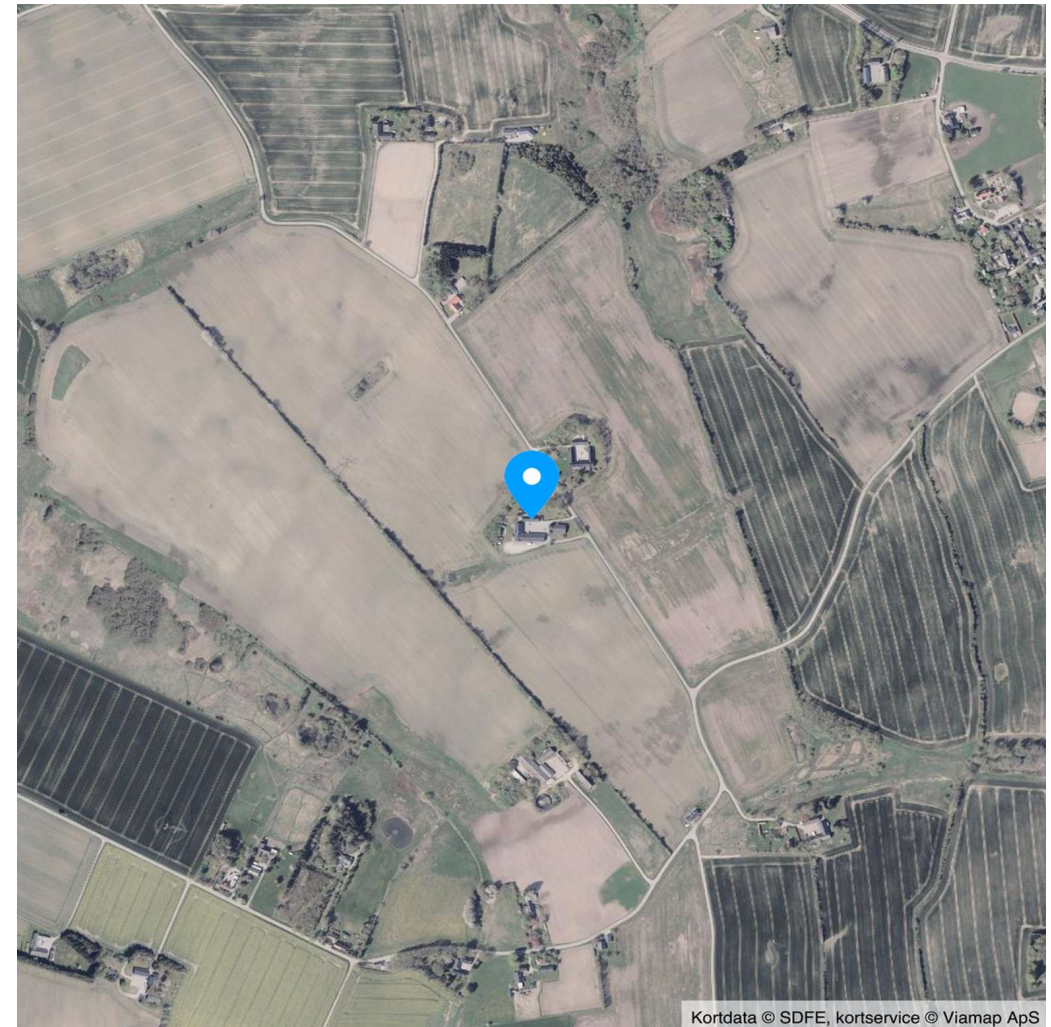
Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4a Pederstrup By, Tulstrup
BFE-nr.:	8212008
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1893/2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.743.000
Grundværdi:	1.966.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.994.400
Grundlag for grundskyld:	1.572.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	1,5000 ha
Boligareal i alt:	278 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	946 m <sup>2</sup>
Udhus:	38 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Fryser (Vestfrost), Emhætte (Gorenje), Kogeplade, Opvaskemaskine (Bauknecht), Ovn (Ikea), Mikrobølgeovn (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:  
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.300      Forbrug: 8 Tons  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr  
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.271	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	9.437	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	29.421
Rottebekæmpelse	kr.	715	I alt	kr.	5.056.271
Skorstensfejning	kr.	1.046	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring - Anslået	kr.	16.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.944			

#### 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 27.302 md. / 327.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.113 md. / 265.357 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026

#### 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:

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5 på bygning 1 samt 3 og bevaringsværdi 'høj' på bygning 2. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning F Baggang 7 kvm. samt bygning G Udestue 40 kvm. ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
4a - Pederstrup By, Tulstrup	1,5000 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	1,5000 ha	0 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Sletholmsvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	1893/2013	278 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Sletholmsvej 2 - Stald til kvæg, får mv.	1929	319 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Sletholmsvej 2 - Anden bygning til landbrug mv.	1939	374 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 - Sletholmsvej 2 - Udhus	1929	38 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 - Sletholmsvej 2 - Maskinhus, garage mv.	1976	253 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		1.262 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>

#### Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Sletholmsvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	Rørskade
Nr. 2 - Sletholmsvej 2 - Stald til kvæg, får mv.	Brand, Stormskade
Nr. 3 - Sletholmsvej 2 - Anden bygning til landbrug mv.	Brand, Stormskade
Nr. 6 - Sletholmsvej 2 - Maskinhus, garage mv.	Brand, Stormskade

Øvrige bemærkninger:

Aftalenummer på police: 9618 378 371

#### Vand

Adresse: Sletholmsvej 2, Pederstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-3105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 11.04.2026

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Minirenselanlæg med udledning til markdræn

#### Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

#### Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*

# REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, 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. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.