

REAL



Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	5.448.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.168	Grund m2	963
Byggeår/ombygget	1967/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **73701039**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

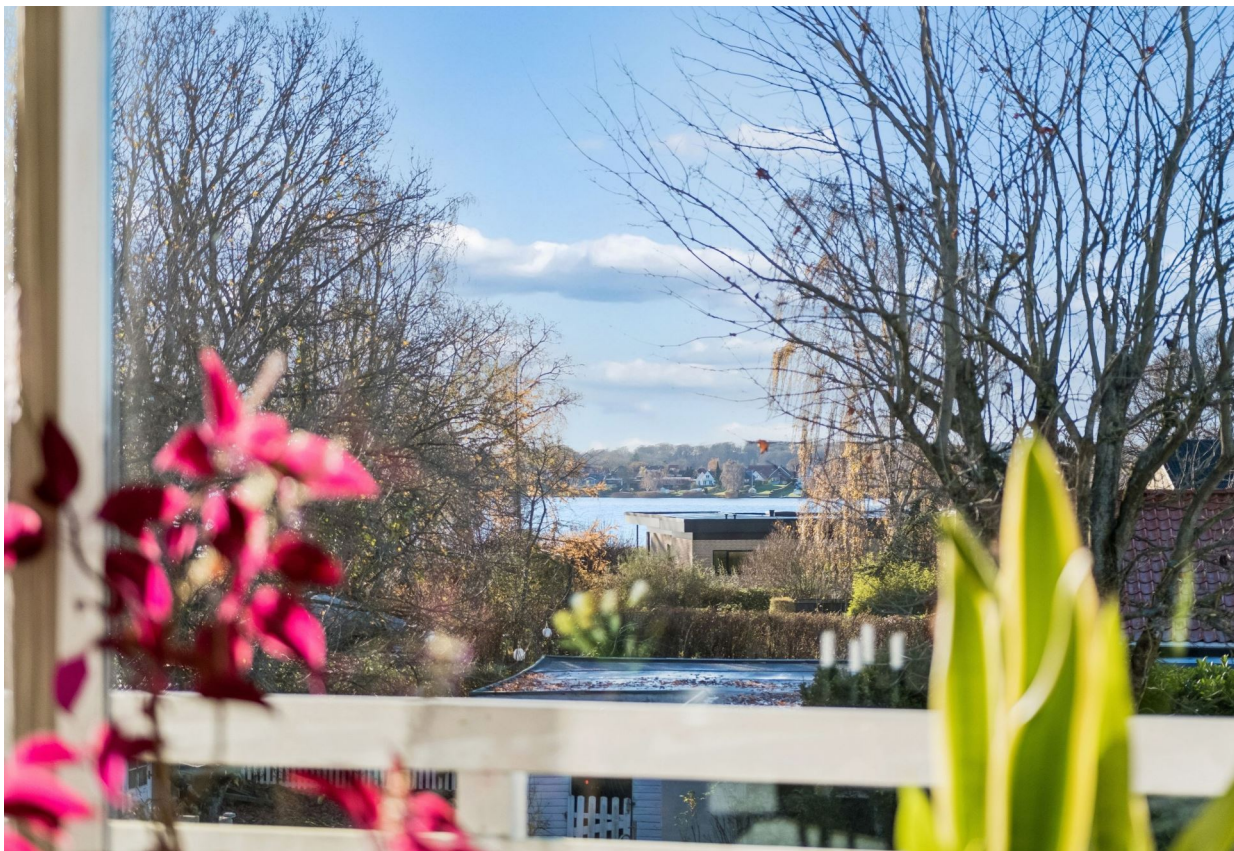
Salgsopstilling

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: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Arkitekttegnet udsigtvilla - Tegnet af arkitekterne: J. Schmidt & Flemming Seiersen

Vil I bo i en speciel arkitekttegnet villa med fantastisk beliggenhed på Næsset?

Vil I have udsigt over Skanderborg Sø og kort afstand til stranden?

Vil I have direkte adgang til stille, blind villavej?

Vil I have et snedkerkøkken?

Vil I have loft til kip?

Vil I have træ- og klinkegulve?

Vil I have separat værelsesafdeling?

Vil I have en flot og enkel prydhave?

Vil I have mulighed for egen bådplads (op til ca. 15 fod)?

Med et boligareal på 177 m² tilbyder dette hjem både charme og funktionalitet. Værelsesafdelingen er smart placeret for sig selv, hvilket giver stor fordel, især når der er gæster i huset, eller når I vil nyde roen og udsigten.

Huset er ideelt placeret på grunden med en stor åben have foran og en stille legevej lige udenfor. Her får I masser af plads, ro og privatliv – noget I kan sætte pris på hver dag. Stuen er rummelig og perfekt til hyggelige sammenkomster med familie og venner. Bryggerset ligger diskret bag en mur tæt op ad køkkenet, hvilket gør det oplagt som grovkøkken. Det fungerer praktisk i det daglige – især med de to opvaskemaskiner, som gør hverdagen lettere. Snedkerkøkkenet er overraskende godt at arbejde i med sin flotte og praktiske løsning med to håndvaske.

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.

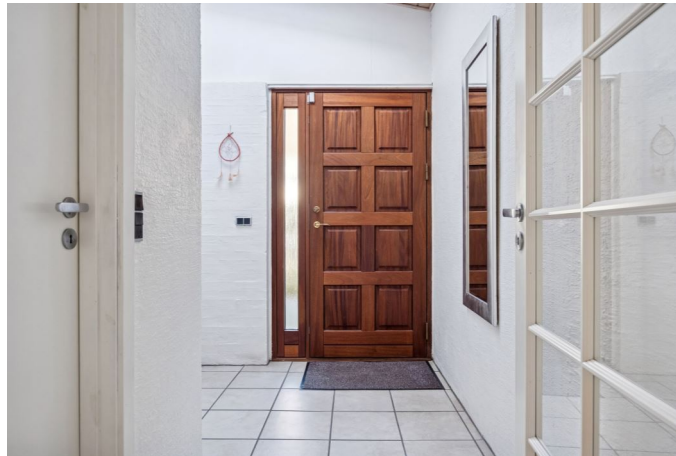
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Andersen

Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

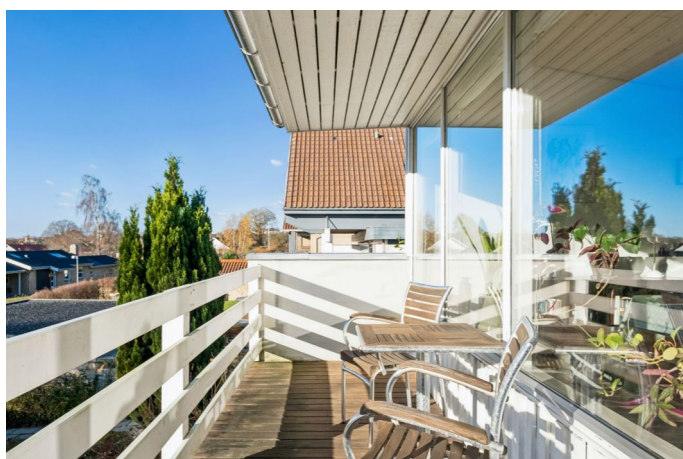
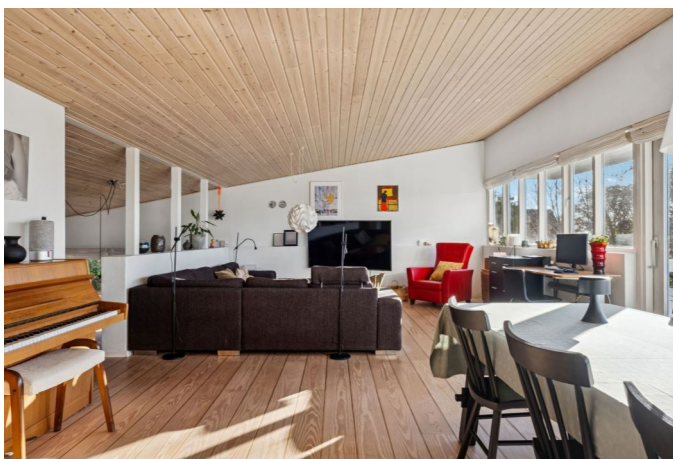
Dato: 10.01.2026



Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026

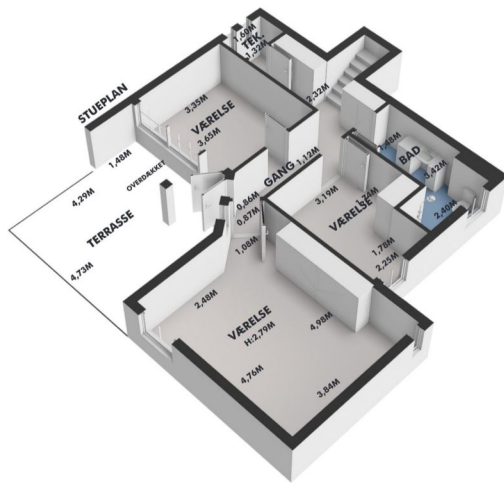


Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

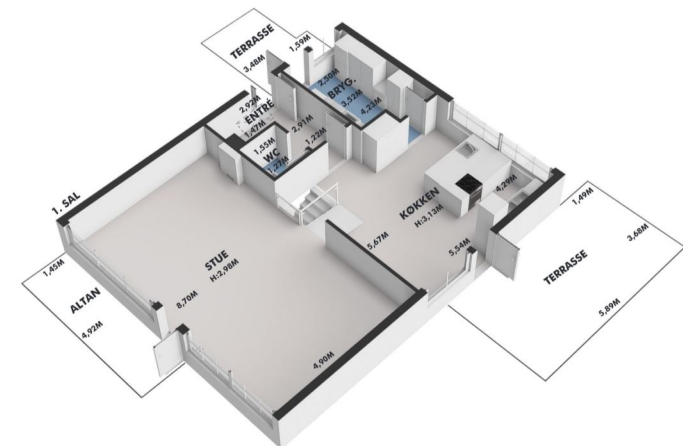
Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026

REAL



REAL



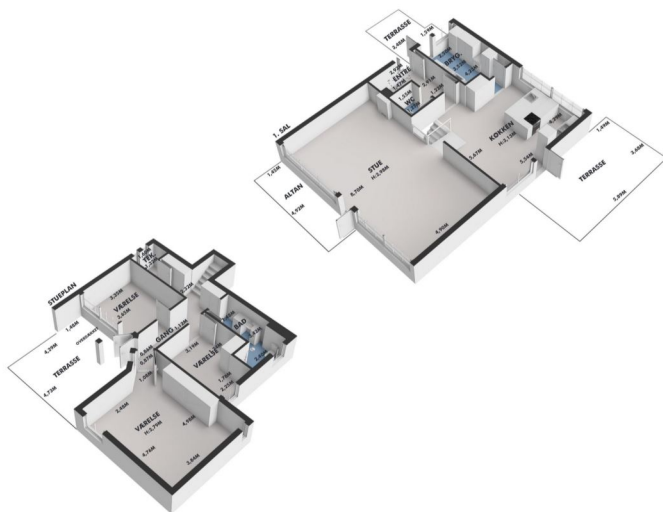
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	149 dæ Skanderborg Markjorder
BFE-nr.:	5659003
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.091.000 kr.
Grundværdi:	2.654.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.072.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	963 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Udhus:	33 m ²

* 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. 27.08.1963 lbnr. 3478-64 Tillægstekst Dok om adgangsbe-
grænsning mv, Vedr 149A Filnavn: 64_G-I_359
Nr. 2 lyst d. 13.12.1984 lbnr. 26672-64 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder
Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 64_K-I_515
Nr. 3 lyst d. 14.04.1987 lbnr. 7448-64 Tillægstekst Lokalplan nr. 040, Vedr 149A
Filnavn: 64_B-I_520
Nr. 4 lyst d. 23.01.1991 lbnr. 1107-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 224A
Filnavn: 64_G-I_301

Kommuneplaner:- Kommuneplan 2021-2032 Lokalplaner:- Lokalplan nr. 040

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Admiral amerikaner køleskab med fryser, Miele ovn, Blomberg komfur/induktionskogeplade, Blomberg opvaskemaskine, Bauknecht
opvaskemaskine, Whirlpool tørretumbler, Whirlpool skabsfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: indtast forsikringsselskab og police nr.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.804 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. varmeregnskab 01.01.2024 - 31.12.2024 har forbruget været 16,281 MWh - kr. 11.804,04

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om efterregulering af ejendomsskatter: I årene 2021, 2022, 2023 og 2024 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/ tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen og udgør en forpligtelse for parterne. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og griber ind i den aktuelle ejerperiode. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode. 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.

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG RENOVERINGSFORSLAG ÅRLIG BESPARELSE INVESTERING REDUKTION I ÅRLIG UDLEDT CO2 MASSIVE YDERVÆGGE

Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 100 mm 2.300 kr. 24.000 kr.

280 kg CO₂

SOLCELLER

Montage af nye solceller 2.500 kr. 29.200 kr. 399 kg CO₂

Der medfølger således en håndværkercheck til køber på Kr. 53.200 således køber kan opgradere boligen til energimærke C



Adresse: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.771	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.448.000
Grundskyld	kr.	18.260	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Husforsikring	kr.	7.093	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.550
Renovation	kr.	3.161		kr.	
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	5.495.324
Rottebekæmpelse	kr.	122	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

50.021

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.157 md./ 349.888 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.700 md./ 284.405 år v/24,90%
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: 10.01.2026
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: 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: Slåenvænget 6, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.448.000

Sagsnr.: 73701039
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 10.01.2026

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:

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

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk