



REAL

Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	172
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.607	Grund m2	898
Byggeår/ombygget	1971/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2086**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende på en hyggelig villavej i Rask Mølle.

Denne ejendom, opført i 1971, byder på hele 205 etagemeter boligareal, der er perfekt designet til at imødekomme både familielivets og den moderne livsstils behov.

Her finder du to stuer i forlængelse, hvoraf man har en spise-stue og en rummelige opholdsstue. Fra stuen er der direkte adgang til en delvis overdækket og solrig terrasse med markise, som inviterer til mange hyggelige stunder under åben himmel.

Køkkenet er lyst og velholdt med rigelig plads til at nyde morgenkaffen eller dagens måltider. En fordelingsgang leder dig videre til tre gode værelser samt et ekstraordinært stort værelse for enden af gangen. Dette værelse prydes af et imponerende vinduesparti, der giver adgang til en stor hævet træterrasse – det perfekte sted at slappe af og nyde udsigten over haven.

Boligen rummer også et badeværelse samt et praktisk gæstetoilet. Derudover findes der et godt bryggers samt et stort multirum, som kan indrettes efter dine ønsker – hvad enten det skal være gildesal, træningsrum eller hjemmekontor.

Udenfor venter en god stor have, der omkranser huset og giver masser af plads til leg og afslapning. Til ejendommen hører også en garage, så du altid har plads til bilen eller ekstra opbevaring. Alt dette ligger på en fredelig villavej i Rask Mølle – her får du både ro og nærhed til alle hverdagens fornødenheder.

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

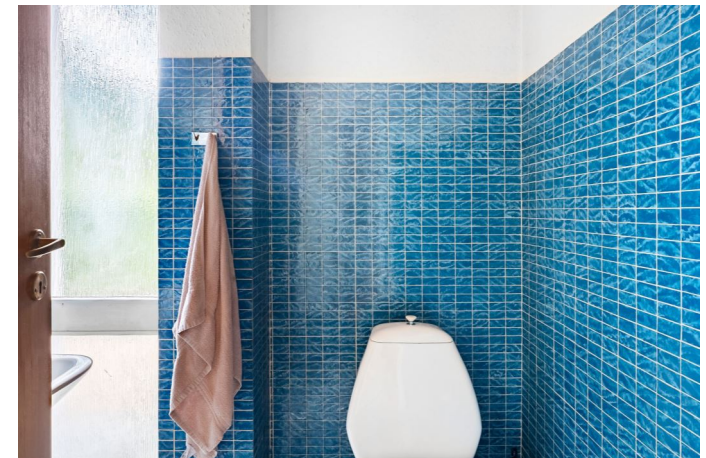
Dato: 29.01.2026



Adresse: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026

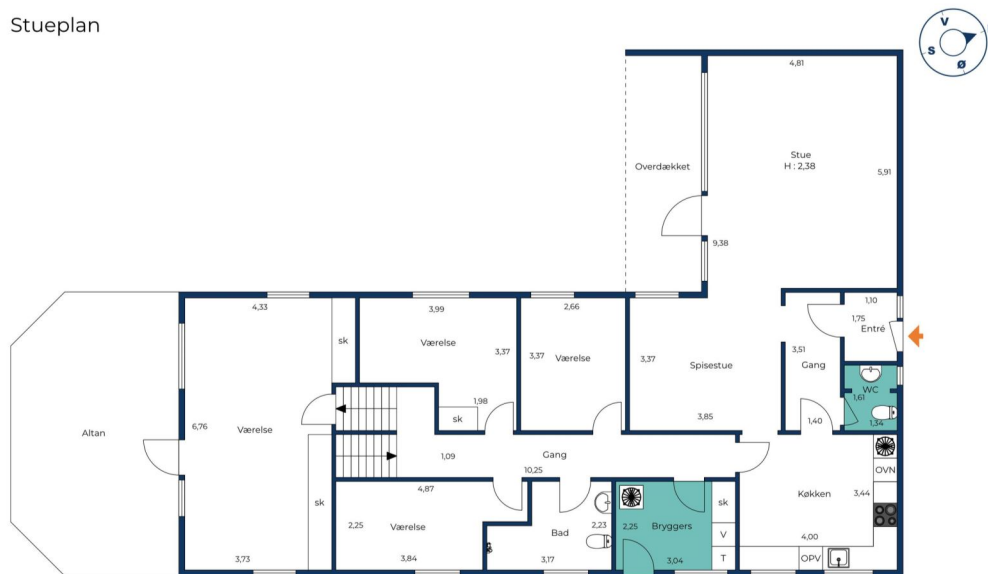


Adresse: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026

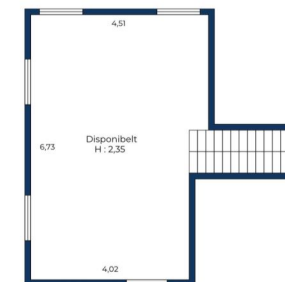
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	2 hr Rask Hgd., Hvirring
BFE-nr.:	4300527
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/1978

Arealer*

Grundareal:	898 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	33 m ²
Garage:	26 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. 03.10.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 13.10.1982 Dok om fjernvarme mv
Nr. 3 lyst d. 05.08.1993 Kollektiv varmforsyning

Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplan - Blomsterkvarteret
Kommuneplan - Tillæg til Planstrategi 2015
Kommuneplan - Planstrategi 2019
Kommuneplan - Tillæg til Planstrategi 2019
Kommuneplan - Planstrategi 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.407.000 kr.
Grundværdi:	364.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.125.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	291.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Ukendt
Emhætte: Voss
Kogeplader: Ukendt
Køleskab: Bosch
Opvaskemaskine: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.200 Forbrug: 26,09 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste forbrug af varme i 2024: Kr. 14.594,69

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 salgsoptillingens 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:

Salgsoptilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at der er et skur på ejendommen som ikke er registreret på BBR.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 50.200 jf. tingbogsattest pr. d. 07.07.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 250.000 jf. tingbogsattest pr. d. 07.07.25



Adresse: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.741	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.176	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	1.519.850
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.286			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.053 md./ 96.634 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.568 md./ 78.821 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: Cikorievej 13, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2086
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 29.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	760.138	771.111	774.054	DKK	2,5	62.841	16,75	3,30			Nej	

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 Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDKøbere, der står klar til at købe.