



REAL

Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	121
Kontantpris	4.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.997	Grund m2	441
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **75005729**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Her får I en dejlig bolig med 164 etagemeter fordelt med 121 m² bolig samt 43 m² fin kælder, der kan anvendes til mange formål. Beliggenheden er udsøgt og ugeneret. Det er virkelig en fornøjelse, at få lov at præsentere en bolig, der er så velholdt som denne. Der er vinduer i træ/alu er fra 2008, flot akustik listeloft i stue og alrum fra 2020, pænt askeparket gulv i stue og alrum fra ca. 2008. Vægge er malet ca. 2020. Der gulvvarme i badeværelset. Trappen til kælderetagen er i virkelig fin stand. I boligen ankommer du til en rummelig entré, og er du gæst bliver du naturligvis straks vist ind i stuen eller alrummet, hvor du bliver mødt med en helt uimodståelig udsigt. Fra entré-en er der adgang til boligens gæstetoilet, der er indrettet i en tidløs stil og der er også adgang til køkkenet, der indeholder et yderst velholdt Hanstholm køkken fra ca. 2013 med cooker, alm. ovn og en dampovn, der fremstår som nærmest ny samt en smuk bordplade i valnød. Der er alt i hårde hvidevarer i køkkenet. Fra køkkenet er der adgang til alrum og stue og fra tv-stuen er der adgang til kælderen. Fra fordelingsgangen er der adgang til boligens badeværelse, hvor du finder både badekar og bruseniche, alt i et tidløst design. Fra gangen er der endvidere adgang til et soveværelse med meget skabsplads, et værelse og et bryggers med gode skabe, bord og vaskemaskine, og her finder du også boligens anden ind-/udgang. Kælderen rummer: Et dejligt stort rum, der kan være gildesal, fitnessrum eller hvad man nu kan have brug for god plads til og herudover er der et dejligt viktualierum. Boligen er meget velholdt såvel ude som inde, og de flisebelagte terrasser gør den nem at passe. Det er bare havemøblerne, et par krukker og parasollen, der skal findes frem i sommer sæsonen. Terrasserne mod søen er syd/øst vendte, og den overdækkede terrasse på den anden side af boligen er nord/vest vendt. Du kan med andre ord altid finde et godt spot, alt efter vind og vejr. Der er et godt redskabsrum til cyklen og grillen mm. Beliggenheden tæt ved Stilling Sø giver en fantastisk udsigt ud over søen samt de omkransende skove og grønne områder. Gode muligheder for motion med cykel-, løbe- eller gåture på omkringliggende stier. Kort afstand til indkøb, daginstitutioner og skole. På bare 8 min. er man på butiksgaden i Skanderborg og Strøget i Aarhus er kun 17 min. væk. Der er kort afstand til motorvejstilkørslen. Der opsættes nye carporte i 2025, som sælger har betalt. Man har brugsret til egen carport. RealMæglerne Broholm byder velkommen til en fremvisning af denne dejlige villa.

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.

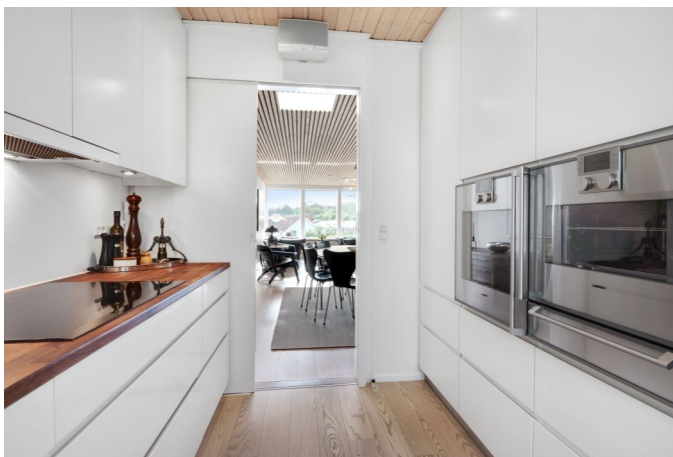
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Birgitte Leander

Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

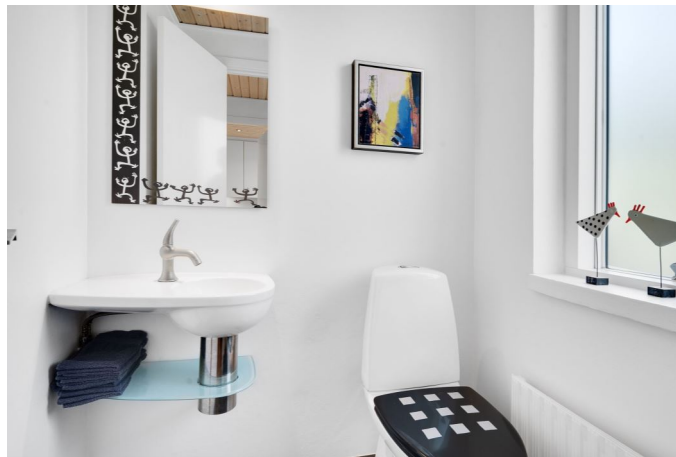
Dato: 12.11.2025



Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025



Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025



Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025



Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025

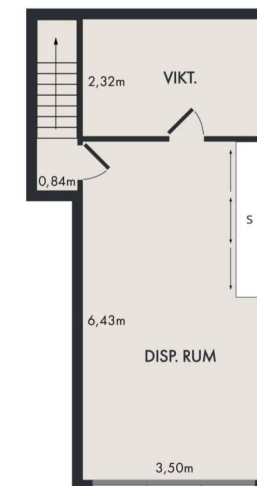
REAL



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDERPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg

Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729

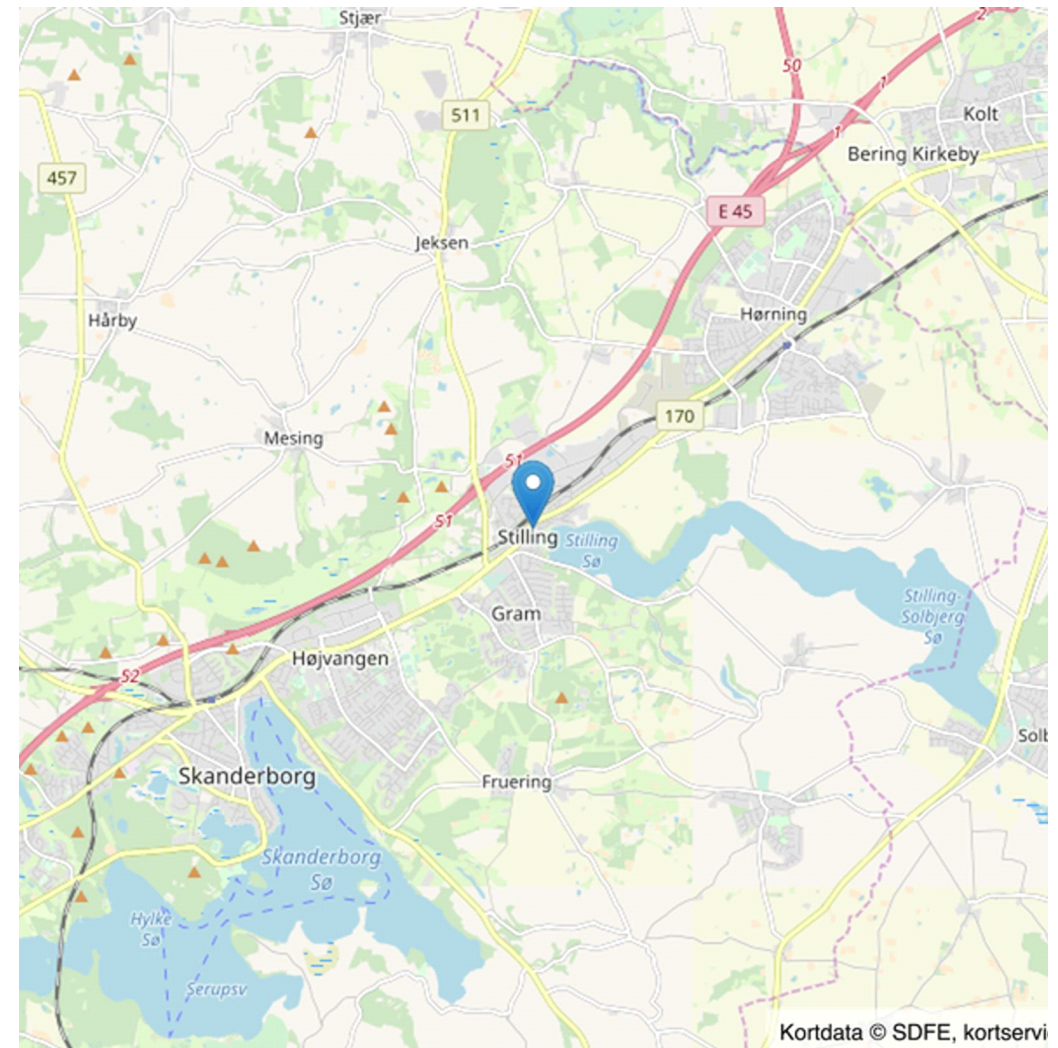
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	11 dx Stilling, Skanderborg Jorder
BFE-nr.:	5663031
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	441 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	43 m ²
Udhus:	10 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. 09.04.1970 lbnr. 2143-64 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv parcellforening, fællesarealer, fællesfaciliteter m.v, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 64_C-I_584

Nr. 2 lyst d. 01.07.1985 lbnr. 926409-64 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 64_D-I_175

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.203.000 kr.
Grundværdi:	1.840.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.562.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.472.000 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Miele. Varmeluftovn mrk. Gaggenau, Dampovn mrk. Gaggenau, Varmeskuffe mrk. Gaggenau, Opvaskemaskine mrk. Miele, Emhætte mrk. Siemens, Tørretumbler mrk. Asko, Vaskemaskine mrk. Samsung, Fryser i kælder mkr. Electrolux, Køleskab i kælder mrk. Hotpoint.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.866 Forbrug: 11,88 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.068	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	12.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.445
Husforsikring	kr.	4.469	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	3.161	I alt	kr.	4.432.695
Grundejerforening	kr.	2.500	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Ejerudgift i alt 1 år		35.967			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.209 md./ 218.505 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.874 md./ 178.487 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: 12.11.2025
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: Søparken 6, Stilling, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005729
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 12.11.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.187.000	2.161.795	2.162.178	DKK	0,06	23.035	26,25	3,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Parcellforeningen Søparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.