



**Tovhøjvej 4  
Geding  
8381 Tilst**

Kontantpris	3.198.000
Ejerudgifter pr. md.	3.373
Udbetaling	160.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	18.417/ 14.830

Sag: 6400000428



1890 18103 255 5 2 2 Energi

**KONTAKT**

Jesper Drejer Vernegreen  
Butikschef & ejendomsmægler, MDE  
jverne@home.dk

**Tlf. 86152700**

Spændende landejendom med mange muligheder, beliggende bynært. Evt. projektejendom.  
TILST/GEDING - Under 10 km til Aarhus Centrum.

**TILST - SABRO**

v/ Theis Westergaard  
Tilst Skolevej 38  
8381 Tilst  
tilst@home.dk  
**Tlf. 8615 2700**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**FREJA  
EJENDOMME**

**home**  
*Kom godt hjem*



## 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: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 640000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024



### Beskrivelse:

En sjældnen og attraktiv mulighed byder sig nu i den idylliske landsby Geding, lige uden for den populære bydel Tilst, og med under 10 km til Aarhus C. Her kan man nu erhverve sig en tidligere landejendom, som rummer et stort stuehus på hele 255 m<sup>2</sup> og flere anvendelige ladebygninger med et samlet areal på 2224 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende på en regulær grund på 18.103 m<sup>2</sup> i naturskønne og åbne omgivelser og med en skøn udsigt. En ejendom med masser af potentiale, der henvender sig både til private, der ønsker fx hesteejendom eller drive virksomhed, men også muligheden for evt. projektudvikling. Ejendommen står tom og kan overtages hurtigt.

### Ejendommen:

En grusvej fører en ind til gårdspladsen, som er omringet af tre store lader og et stort stuehus. Stuehuset er en rødstensvejendom, som fordeler sig over to etager med tilhørende udestue. Ejendommens stueplan byder på en rummelig entré/bryggers med vaskefaciliteter og opbevaringsmuligheder. Herfra har man adgang til et af ejendommens to badeværelser med toilet og bruseniche samt adgang til et disponibelt rum. Centralt i huset, har man det store køkken-alrum med et funktionelt køkken og mulighed for en stor spiseafdeling. En dobbelt glasdør skaber forbindelse mellem alrummet og den store lyse opholdsstue med mange indretningsvenlige muligheder. Herfra er der udgang til gårdspladsen samt udestuen. I stueplan findes yderligere et værelse samt husets andet badeværelse i rummelig størrelse og ligeledes med bruseniche. Fra alrummet fører en trappe op til overetagen, hvorfra man også har en dejlig udsigt udover markerne. Denne etage er udnyttet med tre gode værelser, hvoraf to af dem har kviste, og fra det ene er der udgang til altan. Resten af overetagen er loftrum. Til ejendommen hører flere ladebygninger med gode anvendelsesmuligheder efter behov samt en dejlig lukket og privat have og et større markareal.

### Området:

Trods sine landlige og naturskønne omgivelser med nyere anlagt skov og naturstier tæt på, får man også en god nærhed til Aarhus med under 10 km til centrum og ca. 7 km til Aarhus Universitetshospital. I Tilst by, et par kilometer herfra, har man flere indkøbsmuligheder, institutioner, idrætsforeninger og varehuse såsom Bilka, Bauhaus og Power. Yderligere er der nem adgang til motorvejsnettet og skoledistriktet er Sabro-Korsvejskolen, hvortil der er fast skolebus.

Velkommen til en spændende boligoplevelse på Tovhøjvej 4 i Geding, Tilst.

**Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, Statens Ejendomsselskab.**

### 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: Jesper Drejer Vernegreen



## TILST - SABRO

v/ Theis Westergaard

Tilst Skolevej 38

8381 Tilst

tilst@home.dk

Tlf. 8615 2700

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 640000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024





## TILST - SABRO

v/ Theis Westergaard

Tilst Skolevej 38

8381 Tilst

tilst@home.dk

Tlf. 8615 2700

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 640000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024



## TILST - SABRO

v/ Theis Westergaard

Tilst Skolevej 38

8381 Tilst

tilst@home.dk

Tlf. 8615 2700

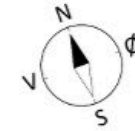
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

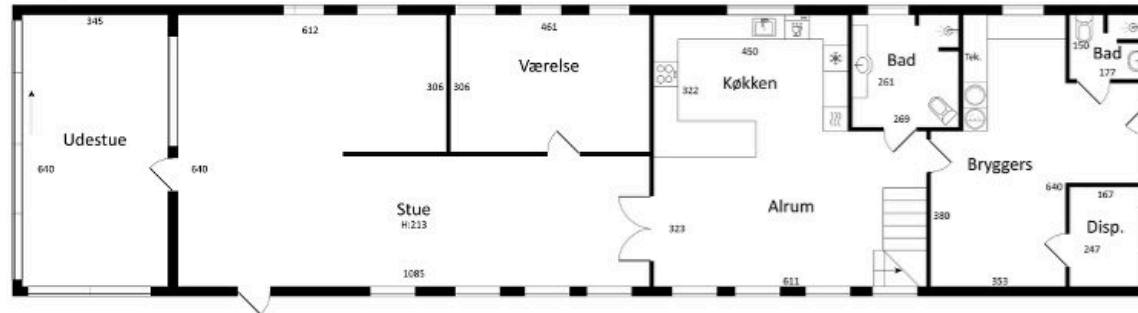
Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 640000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

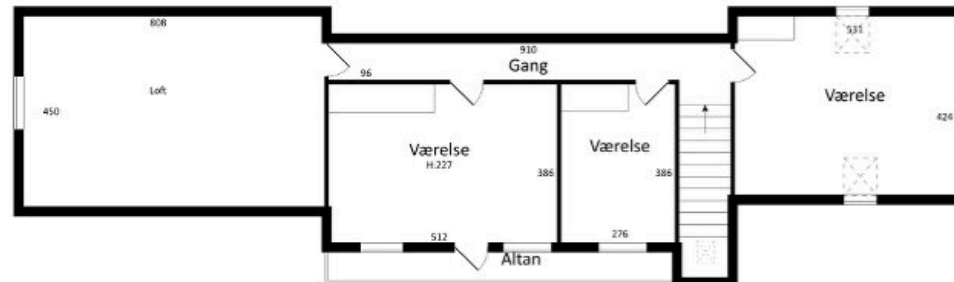
Dato: 25.6.2024



Stueplan



1. sal



**esoft**

Vejledende tegning uden ansvar

**TILST - SABRO**

v/ Theis Westergaard  
Tilst Skolevej 38  
8381 Tilst  
tilst@home.dk

Tlf. 8615 2700

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6400000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 10a Geding By, Tilst  
BFE-nr.: 10150210  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmpumpe  
Opført/ombygget år: 1890 / 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 3.187.000,00  
Grundværdi: 2.170.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.549.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.736.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

Grundareal udgør:	18103 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	196 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	21 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	80 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	255 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	2224 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til kvæg, får mv.	420 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til kvæg, får mv.	335 m <sup>2</sup>
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	490 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus, garage mv.	350 m <sup>2</sup>
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	240 m <sup>2</sup>
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	389 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

7.6.1871 Dok om afkald på færdselsret og om gangsti  
26.10.2018 Deklaration om spildevandsledninger med brønde  
6.5.2020 Rådighedsindskrænkning ved pesticidfri drift

Kommuneplan: Ja  
Lokalplan: Ingen

**Se vedlagte Idekatalog - potentiel udvikling af rækkehuse for inspiration til udvikling af ejendommen**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Tilbehør:**

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

Alle hårde hvidevarer medfølger, men sælger garanterer ikke for funktionaliteten.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**TILST - SABRO**

v/ Theis Westergaard  
Tilst Skolevej 38  
8381 Tilst  
tilst@home.dk

Tlf. 8615 2700

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6400000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Chubb  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Der er opsat mobil varmpumpe som tilhører Freja Ejendomme – køber kan tilkøbe denne for 20.000,- + moms.

**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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Jordforhold, byzone:**

Kommunen har ikke fundet grundlag for at områdeklassificere området, som lettere forurennet jord i byzone, hvori ejendommen er beliggende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser:**

Der gøres opmærksom på, at boligen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Grundvand - Følsomme indvindingsområder:**

Der gøres opmærksom på, at boligen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

**Skovbyggelinje:**

Der gøres opmærksom på, at boligen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

**TILST - SABRO**

v/ Theis Westergaard  
 Tilst Skolevej 38  
 8381 Tilst  
 tilst@home.dk

**Tlf. 8615 2700**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
 Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 640000428  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.002,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.198.000,00
Grundskyld 2024	kr. 10.416,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	21.050,00
Renovation	kr. 3.860,00	Beløb til Berigtigelse, anslået	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse anslået*	kr. 201,00	I alt	kr.	3.229.050,00
Skorstensfejning anslået*	kr. 996,00			
Husforsikring anslået*	kr. 12.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.475,96			

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.417 md./ 221.001 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.830 md./ 177.957 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 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: 25.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Ingen

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



**TILST - SABRO**

v/ Theis Westergaard  
Tilst Skolevej 38  
8381 Tilst  
tilst@home.dk

Tlf. 8615 2700

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 640000428  
Ejerudgift/md.: kr. 3.373

Dato: 25.6.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen

**Skødeudgift:**

Køber gøres opmærksom på, at køber afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, handlens berigtigelse i øvrigt. Anslået udgift hertil er medtaget i købers kontantbehov.

**Mastedatabasen:**

Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til [www.mastedatabasen.dk](http://www.mastedatabasen.dk)

**Renovation:**

Renovationsgebyret er oplyst ud fra prisblad for år 2024 og beregnet i henhold til Boligbidrag, 240 L restaffald/madaffald med tømning hver 2. uge, 240 L papir, pap og tekstilaffald med tømning hver 4. uge samt 240 L todelt beholder med tømning hver 3. uge.

**Privat fællesvej:**

Ejendommen er beliggende ved privat fællesvej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

**Nedgravet/afblændet olietank:**

Ifølge BBR-oplysninger forefindes der på ejendommen en nedgravet og afblændet olietank.

**Bevaringsværdi, kategorisering:**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 8 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. For nærmere information henviser vi til [www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring](http://www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring). Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af, at bygningen er bevaringsværdig.

# Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



**THEIS WESTERGAARD**  
Indehaver & ejendomsmægler, MDE  
west@home.dk  
Tlf. 8615 2700



**JESPER VERNEGREEN**  
Butikschef & ejendomsmægler, MDE  
jverne@home.dk  
Tlf. 8615 2700



**ANDREAS DAMGAARD**  
Ejendomsmægler, MDE  
anda@home.dk  
Tlf. 8615 2700



**LASSE HVARREGAARD PEDERSEN**  
Ejendomsmægler, MDE  
hvarre@home.dk  
Tlf. 86152700



**EMILIE RØY**  
Ejendomsmægler, MDE  
emro@home.dk  
Tlf. 86152700



**BENJAMIN OLESEN**  
Intern sælger  
beole@home.dk  
Tlf. 86152700



**SIMON BARLACH**  
Intern sælger  
sibar@home.dk  
Tlf. 86152700

## ÅBYHØJ - AARHUS V - BRABRAND

v/ Theis Westergaard  
Silkeborgvej 253  
8230 Åbyhøj  
aabyhoej@home.dk  
Tlf. 86152700

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

## TILST - SABRO

v/ Theis Westergaard  
Tilst Skolevej 38  
8381 Tilst  
tilst@home.dk  
Tlf. 86152700

**home**  
*Kom godt hjem*