

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: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Fredet natur direkte til Gudenåen
I udkanten af Silkeborg, men alligevel helt og aldeles omgivet af smuk og fredet natur, ligger denne ejendom. Gudenåen passerer gennem den knap ni hektar store grund længst mod syd, mens det øvrige af arealet er udlagt hovedsageligt til skov. Fra villaen er udsigten over landskabet, både å og skov, i særklasse.

Naturen og grundens potentialer

Udsigten fra stuen er god, og endnu bedre er den fra førstesalen i huset. Her får man virkelig fornemmelsen af, at naturen er lige udenfor døren. Skoven ligger mod nord, og åen finder man ved at se mod syd.

Takket være den alsidige natur på grunden er der et væld af udfoldelsesmuligheder. Det fredelige område tiltrækker i rigt mål dyreliv af alskens slags, og det er ikke sjældent, at man vil se rådyr, fasaner, harer eller ræve. Det betyder også, at jagtforholdene er attraktive, og blandt beboerne på vejen afholder man undertiden jagter, hvor et meget stort areal tages i brug. Da åen løber på grunden, er der desuden fiskeret, ligesom man har ret til at udsætte åleruser. Hvert år fanges der store laks og ørreder i Gudenåen.

Udbygningerne i kombination med det anseelige jordtilliggende giver også fine muligheder, hvad angår forskellige former for dyrehold. Heste er oplagt, og der kan indrettes folde, som kan ledsage stalden med to bokse, men også grise har man tidligere haft på ejendommen.

En ideel placering på grænsen mellem land og by

Ejendommen ligger unægteligt i naturen, men man er bestemt ikke afsondret fra civilisationen. Afstanden til Silkeborgforstaden Gødvad, de to byer er nærmest vokset sammen, er ikke længere, end at man kan cykle. Til Gødvadskolen er distancen kun lidt over to kilometer, mens man på samme vis blot har en smule over fem kilometer til Silkeborgs absolutte centrum.

Området omkring Silkeborg er berømt for sin imponerende natur, og der er gode muligheder for at tage for sig af de mange fortrinligheder. Især er de mange søer, der er en del af Gudenåskomplekset, kendt af mange, og der er tilsvarende masser af kulturliv i selve byen.

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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025

Udmærket villa

Villaen fremstår med en murstensfacade i changerende, røde nuancer, og tegltaget står nydeligt hertil. Inden døre er det en behagelig stemning, man møder, og indretningen er velkomponeret på tværs af to etager med et samlet beboelsesareal på 177 kvadratmeter.

I stueplanet består boligen af to anseelige opholdsrum, nemlig et køkken-alrum og en stue. De ligger side om side og får selskab af et værelse, et bryggers og et badeværelse. Sidstnævnte når man fra entréen, og det er tillige herfra, at trappen fører op på første sal. Denne indeholder endnu en stue, et badeværelse og to værelser, hvoraf det ene er forsynet med et walk-in-closet.

Adresse: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 10b	85162 m ²	820 m ²
Matr. nr. 10k	2490 m ²	0 m ²
Areal i alt	87652 m ²	820 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 10b Gødvad By, Gødvad m.fl.
BFE-nr.: 7536475 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Offentlig og privat/fælles vej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Pillefyr kombineret med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1983 / 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 3.407.000,00
Grundværdi: 405.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.725.600,00
Grundlag for grundskyld: 7.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, komfur, ovn, kogeplader, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	87652 m ²
- heraf vej:	820 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	75 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Andre bygninger:	264 m ²
-heraf Udhus	35 m ²
-heraf	229 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.9.1868 Dok om overdragelse af fiskeriet i Gudenaå
11.5.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3G,5C
17.10.1978 Dok om fredning
3.12.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1D

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan

- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
- Plan - Kommuneplanstrategi 2040
- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Der foreligger varmeplaner for ejendommen.

- Varmeplan - Tillæg 1 til Varmeplan 2021-2030

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er arealer som er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000,00 Forbrug: 4.539 Træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 3.407.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 9.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 405.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 396.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.900,56	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 8.152,89	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.831,25	I alt
Skorstensfejning	kr. 397,09	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Boligdel	kr. 79,20	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 2.332,80	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 142,74	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.836,53	

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.520 md./ 462.239 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.785 md./ 369.414 år v/ 26,45 %

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: 25.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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/landingsside>

Adresse: Gødvad Mælkevej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001084
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 25.3.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,70			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsjendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesumfordeling:

Stuehus: kr. 6.000.000

Udbygninger: kr. 0

Jord: kr. 995.000

I alt: kr. 6.995.000