

Salgsopstilling

Formulærens 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: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Det er især hesteentusiasten, der får sine drømme opfyldt i dette gennemtænkte ridecenter på Løgagergårdvej 2C. Det markante kvalitetsbyggeri fra 2007 er nemlig spækket med faciliteter og rummer blandt andet et ridehus og en udendørs ridebane - begge med fiberbund og internationale mål. Herudover er der 30 bokse, to sadelrum og en stor rytterstue. På første sal er der et stort boligområde. Ydermere er der flere udendørs paddocks og en galopbane samt en rundmuret longeringshal. I alt er der 22 hektar natur med skov og græsarealer samt et separat grundstykke med fiskeret til Funder Å. Hele herligheden er omgivet af naturen ved Funder Ådal, og al denne idyl ligger kun ti minutters kørsel fra Silkeborg centrum.

Velgjort byggeri

Rødstensejendommen præsenterer sig akkurat for enden af indkørslen, der udmunder i en stor gårdsplads. På den ene side af indkørslen ses den runde hal til longering, mens en pavillon fra 2022 indeholdende køkken og muret italiensk pizzaovn er placeret på den anden side. Hovedbygningen er fuldmuret, og man bliver ved ankomsten mødt af et imponerende indgangsparti. Murstenene er i changerende nuancer og lagt med variationer i forbandtet, og antracitgrå vinduesrammer og døre fordrager til det stilfulde udtryk. Opvarmningen foregår med jordvarme.

Ideelt til hestehold

Inden døre er der heller ikke sparet på noget med de mange flotte detaljer, og indretningen er funktionel for både mennesker og heste. Centralt i bygningen er indgangspartiet, hvorfra der er adgang til et toilet, to sadelrum, et vaskerum og et teknikrum foruden rytterstuen. Rytterstuen er udstyret med et stort glasparti, hvorfra der er udsyn til både ridehuset, indgangspartiet samt to af staldbygningerne. Der er i rytterstuen et køkken, et særskilt kontor og et badeværelse.

Lige fremme er den store, murede ridehal på 20x60 meter. Den er udført med limtræsspær, ovenlys og nordvendte vinduespartier samt et vandingsanlæg, der er brugbart hele året. Ridehallens ene langside vender mod nord og har glasparti på hele langsiden, mens sydsiden består af en stald med paddock til hver boks, og også de to øvrige længer er indrettet med hestebokse. Samtlige bokse er på 4x4 meter foruden foleboksen. Endelig er der beboelsen ovenpå.

(fortsættes på næste side)

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: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025

Naturskønt landskab

Bebyggelsen er indhyllet af frodig skov, anseelige græsarealer og kuperede enge. Ligeledes er der store indhegninger på grunden med både sand- og græsunderlag, og inde i skoven er galopbanen anlagt. Skovbevoksningen er en del af Funder Ådal. På den anden side af åen ligger Funder by, der stiller indkøbsmuligheder til rådighed, og herfra er der heller ikke langt til de mange bekvemmeligheder i Silkeborg. Løgager ligger i den syd-/vestlige del af Silkeborg omgivet af skov og søer. Her er tale om en sand naturperle, der ikke findes mange steder i Danmark.

Adresse: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 5o	5300 m ²	0 m ²
Matr. nr. 5b	8409 m ²	390 m ²
Matr. nr. 5n	6300 m ²	0 m ²
Matr. nr. 3a	173570 m ²	2090 m ²
Matr. nr. 3r	5343 m ²	0 m ²
Matr. nr. 2z	20899 m ²	0 m ²
Matr. nr. 3q	27714 m ²	115 m ²
Areal i alt	<u>247535 m²</u>	<u>2595 m²</u>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,56 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 5 Bolig, Starkærvej 4	121 m ²	121 m ²
Nr. 6 Garage, Starkærvej 4	22 m ²	m ²
Nr. 7 Boligareal, ridehal, stald m.m.	2711 m ²	265 m ²
Nr. 8 Lade	360 m ²	m ²
Nr. 9 Hestegang	254 m ²	m ²
Nr. 10 Udestald	100 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>3568 m²</u>	<u>386 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

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: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 5o m.fl.
BFE-nr.: 8897904 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig og fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 5.091.000,00
Grundværdi: 4.517.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.072.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.613.600,00

* 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, køle-/fryseskab, emhætte, komfur, ovn, kogeplade, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	247535 m ²
- heraf vej:	2595 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	2711 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	265 m ²
Boligareal i alt:	265 m ²
Andre bygninger:	857 m ²
-heraf Bolig, Starkærvej 4	121 m ²
-heraf Garage, Starkærvej 4	22 m ²
-heraf Lade	360 m ²
-heraf Hestegang	254 m ²
-heraf Udestald	100 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

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

Ejendommen er omfattet af en spildevandsplan med rensklasse OP.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er registreret fredede fortidsminder eller fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje og sø- eller åbeskyttelseslinje.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 23.05.2022
- Nr. 2 lyst d. 18.11.1884
- Nr. 3 lyst d. 15.05.1906
- Nr. 4 lyst d. 08.01.1970
- Nr. 5 lyst d. 28.11.1975
- Nr. 6 lyst d. 17.03.1994
- Nr. 8 lyst d. 14.02.2022

Starkærvej 4, 7700 Thisted:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - 2033
- Planstrategi 2007
- Planstrategi 2015
- Tematillæg til Kommuneplanstrategi 2015
- Planstrategi 2020
- Planstrategi 2023
- Temaplanstrategi for turisme 2023 (tillæg til Planstrategi 2020)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er pålagt fredskovspligt og landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 06.06.1899
- Nr. 2 lyst d. 06.06.1899
- Nr. 3 lyst d. 23.10.1900
- Nr. 4 lyst d. 05.11.1974
- Nr. 5 lyst d. 12.08.1977

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Rørskade dækker kun boligdelen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 91.595,56

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Elforbruget for Løgagergårdvej 2C, Dressage, løs for perioden 01.04.2023 - 01.04.2024 på kr. 70.595,56.

Dertil kommer det jf. energimærket beregnede varmeforbrug for adressen Starkærvej 4, 7700 Thisted på kr. 21.000. Starkærvej 4 opvarmes med oliefy, og det årlige forbrug beregnes jf. energimærket til 1.522 liter fyringsgasolie.

Den samlede varme-/energiudgift er dermed i nærværende salgsopstilling angivet til kr. 91.595,56.

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:

Udbudt med Starkærvej 4, 7700 Thisted

Nærværende ejendom udbydes sammen med Starkærvej 4, 7700 Thisted grundet landbrugspligten.

Hvis køber har spørgsmål hertil, så kan dette udbydes af den ansvarlige ejendomsmægler.

Brændeovnens produktionsår er ukendt

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Fælles/privat vej, Starkærvej 4

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 salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Vi gør opmærksom på at de i salgsopstillingen anførte værdier er for Løgagergårdsvej 2C, 8600 Silkeborg.

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

Løgagergårdvej 2C

Foreløbige ejendomsværdi kr. 5.091.000. Den foreløbige samlede grundværdi kr. 4.517.000.

Starkærvej 4

Foreløbige ejendomsværdi kr. 1.097.000. Den foreløbige samlede grundværdi kr. 497.000.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.771,28	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 14.781,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.938,73	I alt
Skorstensfejning	kr. 404,93	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 1.232,40	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Løgagergårdvej 2C	kr. 39.749,60	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld - Starkærvej 4	kr. 4.453,00	
Forsikringspræmie, Starkærvej 4	kr. 4.182,00	
Skadedyr, Starkærvej 4	kr. 47,19	
Ejendomsværdiskat, Starkærvej 4	kr. 4.476,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 94.036,13	

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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 89.417 md./ 1.073.006 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 71.082 md./ 852.980 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: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.****Løgagergårdvej 2C:****Ejendom vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som erhvervsejendom og for indeværende år. Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme vurderet som erhverv:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

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

Foreløbige ejendomsværdi kr. 5.091.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 4.517.000

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

Starkærvej 4:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

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.

Adresse: Løgagergårdvej 2C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 16.000.000

Sagsnr.: 30001082
Ejerudgift/md.: kr. 7.836

Dato: 25.3.2025

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

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

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig

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

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 15.000.000

Starkærvej 4, 7700 Thisted kr. 1.000.000

Købesum i alt kr. 16.000.000