

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: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025



Beskrivelse:

I den hyggelige landsby Gammel Laven, der ligger omtrent midt mellem Ry og Silkeborg, står denne fine ejendom. Skønt man skulle tro, at den havde ligget netop her i århundreder, er bygningerne ikke mere end tyve år gamle. Den firlængede gård består af et elegant og velindrettet stuehus, og de øvrige længer er udført i samme enkle og pæne stil. Hestefaciliteterne på ejendommen indbefatter blandt andet en stor stald med 26 bokse, ridebane og folde, og alt sammen er flot forbundet med den storslåede natur i nærområdet. Udsigten til Himmelbjerget og jordtilliggendet på knap otte hektar er også væsentlige kvaliteter.

En harmonisk ejendom og et stuehus, der passer til

Stuehuset udgør den østlige del af de fire længer, og facaden fremstår nydelig med gråmalet træbeklædning, hvide, sprossede vinduer og et mørkt tag. De mange kviste, frontspidsen og spiret understreger husets gennemtænkte æstetik. Det samme gør verandaen, mens udbygningerne toner frem i en stil, der matcher.

Stuehusets raffinerede udseende udefra bliver til fulde videreført inden døre. Hjemmet er særligt kendetegnet ved det rige lysindfald, og især er det fornemt i de tre sammenhængende stuer. Luft og lys optræder sammen med materialer af høj klasse, og mens de to af stuerne er forsynet med store vinduer mod øst, så er der i den tredje en rund karnap og åben forbindelse til det pæne, hvide køkken med træbordplader.

En hallignende entré, et bryggers og et badeværelse fuldender stueplanet af den 276 kvadratmeter store villa. De resterende af rummene finder man på overetagen, hvor fire værelser, et badeværelse, et depotrum og to anseelige balkoner er til rådighed.

(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: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025

Udearealernes fortrin

Umiddelbart rundt om stuehuset ligger en egentlig have. Den er beplantet med alskens fine træer og buske. Både her og i gårdspladsen ser man grønt græs, og midt på gårdspladsen vejrer flaget i toppen af flagstangen.

De tre længer, der i samspil med stuehuset afgrænser gårdspladsen, består af henholdsvis en stor stald, en lade, carporte og værksted. I stalden er der som nævnt hele 26 bokse til heste og ponyer, ligesom der er et sadelrum, et staldtoilet og overdækket passage til en rytterstue, hvorfra man kan se ind i ridehallen. Udbygningerne byder på et væld af anvendelsesmuligheder, hvilket kun videre understøttes af, at langt hovedparten er isoleret. Bemærk desuden, at staldvinduerne er af hærdet glas.

Jorden, der hører til ejendommen, er placeret umiddelbart rundt om bygningerne. Mod øst er der en ridebane under åben himmel, og på den modsatte side af vejen råder man over et anseeligt areal, hvor to søer bidrager til den særlige idyl. Dyrelivet er rigt, både hvad angår hjorte, fugle, harer og mere til.

Et særligt landskab

De åbne vidder og det bakkede terræn er grobunden for den fantastiske udsigt. Man kan se vidt omkring, og på den modsatte side af Julsø kommer tårnet på Himmelbjerget til syne. Her er tætte skove, dybe søer og masser af smuk natur at udforske.

På samme tid er man placeret fordelagtigt, når det drejer sig om stærke fællesskaber og overskuelige afstande til de mest brugte faciliteter i hverdagen. Fra Laven kan man tage toget, og skolebussen stopper for enden af indkørslen. Aarhus når man på ikke mere end en halv time, mens distancen til Silkeborg kan tilbagelægges på den halve tid.

Adresse: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 3d	22600 m ²	0 m ²
Matr. nr. 3au	55347 m ²	0 m ²
Areal i alt	<u>77947 m²</u>	<u>0 m²</u>

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	144 m ²	276 m ²
2 Bygning til træning og opstaldning af heste	761 m ²	m ²
3 Bygning til træning og opstaldning af heste	776 m ²	m ²
Nr. 4 Ukendt bygning	60 m ²	m ²
Nr. 5 Ukendt bygning	60 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>1801 m²</u>	<u>276 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

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 at 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

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

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

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 3d Laven By, Linå m.fl.
BFE-nr.: 9274702 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 5.000.000,00
Grundværdi: 4.545.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.000.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.636.000,00

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

Tilbehør:

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

Samsung fryser, LG køle-/fryseskab, Thermex emhætte, SMEG gaskomfur, SMEG ovn, Grundig opvaskemaskine, Asko vaskemaskine, Asko tørretumbler, Ideline mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	77947 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	276 m ²
Andre bygninger:	1657 m ²
-heraf Bygning til træning og opstaldning af heste	761 m ²
-heraf Bygning til træning og opstaldning af heste	776 m ²
-heraf Ukendt bygning	60 m ²
-heraf Ukendt bygning	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.6.1966 Dok om adgangsbegrænsning mv
2.2.1970 Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld
3.4.1970 Dok om byggelinier mv
9.3.1972 Dok om fredning
1.5.1995 Jordkabler og transformerstationer.
25.7.1997 Betingelser for at opføre en ridehal
9.3.2004 Deklaration om privat vandledning,
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:
- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
- Plan - Kommuneplanstrategi 2040
- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - O11.1
- Renseklasse: O

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025

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: Forsikringen dækker kun svamp- og insektskade på bygning 1.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.900,00 Forbrug: 13.723 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til vand)

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ejendommen er under udstykning:

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at den udbudte ejendom udgør en del af en samlet ejendom, og at den udbudte ejendom derfor ikke er selvstændigt vurderet. Som følge heraf er de oplyste tal i forhold til ejendomsvurdering, ejendomsskat og ejendomsværdi anslåede størrelser.

Adresse: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.400,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 39.996,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 14.964,00	I alt
Renovation	kr. 3.925,64	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 601,66	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 395,50	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 80.282,80	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.748 md./ 656.976 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.754 md./ 525.051 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: 6.4.2025. 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: Anedalvej 3C, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000033
Ejerudgift/md.: kr. 6.690

Dato: 6.4.2025

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: