

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: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

I de bakkede landskaber lidt syd for Galten og en smule nordøst for Ry finder man denne landejendom. Ejendommens areal er på knap 5,5 hektar, hvoraf der er tilknyttet en særskilt eng. Et velholdt og velindrettet stuehus samt flere gode udbygninger, der først og fremmest udmærker stedet, omend den flotte udsigt til de kuperede omgivelser kan være svær at løsrive sig fra.

Flot natur tæt på større byer

Ejendommen ligger i udkanten af den lille landsby Nørre Vissing. Der er blandt andet en hyggelig kro og busforbindelser. Man skal til Veng, hvis man skal gøre brug af de mest almindelige af hverdagens fornødenheder såsom skole og fritidsaktiviteter, og i forhold til indkøb skal man til Galten. Der er også et udmærket handelsliv, og afstanden er kun fem kilometer. Det er også væsentligt, at motorvejen er let tilgængelig, og at Silkeborg og Skanderborg kan nås på bare et kvarter. Turen til Aarhus tager under en halv time.

At det er let at få dagligdagen til at gå op i en højere enhed er på ingen måde en hindring for, at lokalområdet kan være fyldt med smuk natur. Det er terrænet her et fremragende eksempel på. Lidt mod syd ligger Ravnsø, der er omkranset af grøn skov, og fortsætter man derfra mod vest, nærmer man sig hastigt endnu flere af Søhøjlandets utallige søer og dybe skove.

(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: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025

Gennemført og velholdt stuehus

Gårdspladsen begynder, hvor den blinde vej ender. Stuehuset fremstår med en rødstensfacade og et klassisk tegltag. Vinduerne har hvide rammer, soklen er grå. Inden for er der i løbet af de seneste år gjort en række forbedringer, der blandt andet indbefatter, at alle vægge på tværs af samtlige 228 kvadratmeter er blevet malet og spartlet. Boligen bliver opvarmet ved en luft-til-vand-varmepumpe.

I stueplan er boligens midtpunkt køkken-alrummet, hvor man vil lægge mærke til nydelige træfronter på skabene og en god spiseplads. I den tilstødende stue er lysindfaldet godt, og de selvsamme vinduer giver en fornem udsigt over grunden og landskaberne i det fjerne. Gulvet i køkkenet, stuen, forgangen og i bryggerset er fra 2024, mens etagen herudover består af to værelser og et badeværelse. På førstesalen finder man et værelse, et badeværelse fra 2023 samt endnu en stue, som man kan vælge at omdanne til yderligere to værelser.

Grunden og udbygningerne

På sydsiden af stuehuset er der opført en overdækket og afskærmet terrasse. Solforholdene er i top, og det samme er udsigten. Omkring bygningerne har man en egentlig have med græs, store træer og hække, og på den anden side af sidstnævnte fortsætter grunden ned til og med skovstykket mod syd. Her er stille, og den fredfulde fornemmelse tiltrækker også vildtet og fuglene.

Udbygningerne består først og fremmest af en stor hal, der er både isoleret og opvarmet. Den kan således tjene til et væld af formål for både hobbyfolk og professionelle. En forhenværende staldbygning, to drivhuse, to garager og en carport fuldender billedet.

Adresse: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 7f	45226 m ²	530 m ²
Matr. nr. 7m	9393 m ²	0 m ²
Areal i alt	54619 m ²	530 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0 Carport	55 m ²	m ²
Nr. 1 Hovedbygning	135 m ²	228 m ²
Nr. 2 Stald	120 m ²	m ²
Nr. 3 Maskinhus	66 m ²	m ²
Nr. 4 Værkstedshal, erhverv	246 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	622 m ²	228 m ²

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 at der ikke er indgået aftaler herom.

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: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 7f Nr. Vissing By, Veng m.fl.
BFE-nr.: 9313841 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Fælles/privat
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsvivningsanlæg med nedsvivning til
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1911 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.877.000,00
Grundværdi: 276.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.301.600,00
Grundlag for grundskyld: 8.000,00

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

Tilbehør:

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

ASKO køleskab, Atlas fryser, Silverline emhætte, Gorenje ovn, Brandt kogeplade, Hoover opvaskemaskine, Asko vaskemaskine, Zanussi tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	54619 m ²
- heraf vej:	530 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	135 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	93 m ²
Boligareal i alt:	228 m ²
Andre bygninger:	487 m ²
-heraf Carport	55 m ²
-heraf Stald	120 m ²
-heraf Maskinhus	66 m ²
-heraf Værkstedshal, erhverv	246 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - 2032
- Udviklingspolitik 2022-2025

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan B1: Fælleskloakeret.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 01.02.1932 lbnr. 928384-64 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv, Vedr 7F
- Nr. 2 lyst d. 01.02.1932 lbnr. 928385-64 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv, Vedr 7F
Filnavn: 64_C-I_217
- Nr. 3 lyst d. 27.06.1956 lbnr. 928386-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 7B
Filnavn: 64_C-I_292
- Nr. 4 lyst d. 25.09.1962 lbnr. 3372-64 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,
Vedr 7C, 9U Filnavn: 64_C-I_205
- Nr. 5 lyst d. 28.02.2014 lbnr. 1005181838 Filnavn: 93085f7e-c7f7-4fd3-b08b-db72b3a2db78

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker kun stuehuset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.900,00 Forbrug: 7.744 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

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.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.877.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 10.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 276.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 258.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 8.000.

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: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.738,16	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 7.105,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.858,28	I alt
Grundskyld - Boligdel	kr. 68,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 1.589,76	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 296,76	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.656,76	

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.009 md./ 384.114 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.481 md./ 305.772 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: 26.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Høvervej 4, Nørre Vissing, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 30001194
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 26.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.345.000,00	2.505.786,19	2.455.753,76	DKK	3,35	102.650,80	24,25	4,14				

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

Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 4.900.000

Jorden kr. 800.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 100.000

Købesum i alt kr. 5.800.000