

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: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025



Beskrivelse:

I udkanten af Hvinningdal, hvor skovene strækker sig vidt og bredt, ligger der et charmerende landsted med en masse muligheder. Stedet omfatter godt fem hektar jord med løsdrift til heste, en lille sø og skøn natur. Hovedhuset bærer præg af charmerende detaljer og har det glade navn "Sommerlyst". Der er god plads i udbygningerne, som tidligere har været godkendt til erhverv - en løsning, man kan overveje at genskabe. Forudsætningerne er optimale.

En naturpræget grund i skønne omgivelser

Ejendommen bliver indledt af snoede piller ved indkørslen, og dette udtryk bliver gentaget på huset, hvor skorstenene har samme form. Huset er udført med hvid facade, svenskrøde sprossevinduer og et glaseret tegltag, som får selskab af tagrender og inddækninger i kobber. Der er et tilsvarende udtryk på udbygningerne, og det hele bliver fuldstændt af indkørslen med et rundt helleanlæg i midten, hvor flagstangen troner.

Den store hestefold er afgrænset af et stilet, hvidt PVC-hegn fra 2022, som er vedligeholdelsesvenligt, og inde i indhegningen finder man også ridebanen. Folden grænser op til løsdriftsstalden, og her har man ligeledes en enkelt boks, der eventuelt kan blive benyttet som sygeboks. Man kan endvidere se frem til den store længe på omtrent 400 kvadratmeter, hvor der tidligere har været drevet liberalt erhverv, og yderligere tilhørende lager.

På modsatte side af bygningerne finder man den fine, lille sø og haven, hvor der er en kombination mellem slåede lysninger og stier samt frodig beplantning, der tilgodeser biodiversiteten og falder harmonisk ind i naturen. Man møder hyggelige sidepladser såsom gazeboen. Ejendommen bliver omkranset af statsskoven og de fredede arealer, så man har ikke andre naboer end masser af natur.

Det tiltalende område er selvfølgelig også let at udnytte aktivt med cykelruter, løbe- og gåture under trækroner og ud langs eng og mark. Både flora og fauna er spændende at udforske. I cykelafstand finder man Silkeborg Langsø, og Silkeborg brander sig som Danmarks Outdoor Hovedstad, hvor aktiviteter i naturen absolut er på tapetet. Samtidig har man glæde af det praktiske, for der er kun halvanden kilometer til Hvinningdal by, og her har man skole, daginstitution og indkøb.

(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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025

Huset passer perfekt til placeringen

Det er et fantastisk kig, man har fra hovedhuset og ud i de smukke omgivelser, som netop er beskrevet. Man kan træde ind i køkkenet og møde en reference fra tidligere - den snoede pille binder en fin sløjfe på den charme, der blev påbegyndt udefra. Køkkenet er åbent mod alrummet, der har to dobbeltdøre til terrassen. Endvidere er der to stuer, hvoraf den ene kan blive til en stor sovesuite, hvis man ønsker det. Etagen har også to rum til hjemmekontor eller meget andet.

Endelig er der førstesalen, hvor man indledningsvist træder op på en stor, møblerbar repos. Denne åbner for en stue med altan, og videre kommer man til et gæstetoilet og til et soveværelse med walk-in-closet samt udgang til husets anden altan. Værelset kan let deles i to, hvor begge får udgang til altanen, som er et betagende sted både at starte og slutte dagen.

Adresse: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1b	51797 m ²	0 m ²
Areal i alt	51797 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	185 m ²	280 m ²
Nr. 2 Værksted	172 m ²	m ²
Nr. 5 Garage	42 m ²	m ²
Nr. 6 Hestestald	94 m ²	m ²
Nr. 7 Brændeskur	60 m ²	m ²
Nr. 9 Havepavillon	10 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	563 m ²	280 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen,

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: Forefindes ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 1b Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.: 8912026
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år: 1877 / 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 4.823.000,00
Grundværdi: 219.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.858.400,00
Grundlag for grundskyld: 175.200,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens fryser, emhætte, Siemens indbygningsovn, Siemens induktionskogeplade, Siemens integreret opvaskemaskine, Scandomestic vaskemaskine, Scandomestic tørretumbler, emfang.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	51797 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	185 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	95 m ²
Boligareal i alt:	280 m ²
Andre bygninger:	378 m ²
-heraf Værksted	172 m ²
-heraf Garage	42 m ²
-heraf Hestestald	94 m ²
-heraf Brændeskur	60 m ²
-heraf Havepavillon	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.8.1925 Ekspropriationsfortegnelse, dok om vej mv
31.8.1989 Dok om etablering og prøvetagningsboringer mv
20.3.1991 Dok om naturgas mv
8.1.1996 Skøde lyst ang. pligt til at afstå nødven- digt areal ved evt. videreførelse af Høj- markslinien.
3.12.2001 Deklaration om skov-og landbrugsdrift samt afhændelse.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

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

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplaner:

- Kloakopland - F26.4

Renseklasse - OP

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsom indvinding.

Der er på ejendommen beskyttet natur og skovbyggelinje.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.500,00 Forbrug: 10,9 rummeter kløvet brænde

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

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 salgsoptillingens 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:

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, 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. 4.823.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 219.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 211.000.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.677,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.333,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 9.870,60	I alt
Renovation	kr. 2.831,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Skorstensfejning	kr. 1.010,00	
Skadedyr	kr. 200,10	
Grundskyld - Boligdel	kr. 70,40	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.993,79	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.412 md./ 652.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.521 md./ 522.256 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: 26.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Jordkærvej 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000154
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 27.6.2025

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,79			0				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.711.200,31	2.711.200,31	2.711.200,31	DKK	1,00	83.652,06	25,75	3.24				

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.

Købesumfordeling:

Jord: 500.000 kr.

Udbygninger: 1.000.000 kr.

Stuehus: 8.495.000 kr.

I alt 9.995.000 kr.