

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: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

I udkanten af Ans ligger der en landejendom med flere muligheder, herunder hestehold. Det er en ejendom, der er funderet på kvalitet. Stedet giver et væld af muligheder - eksempelvis har hovedhuset rum til, at to familier eller to generationer kan bo sammen, og grunden har plads til dyrehold. Trods ejendommens gode kvaliteter er fordelene mere omfattende end som så. Det er nemlig i særlig grad selve stedet, der er dragende. Den høje beliggenhed med udsigt over søen og landskabet sætter en fantastisk stemning.

En fleksibel indretning

Hovedhuset troner med sin solgule facade, det røde tag og de hvide sprossevinduer, hvoraf en andel er skiftet siden 2018. Boligen er placeret harmonisk i landskabet med udnyttelse af den skrånende grund, som har banet vejen for en dobbelt garage med et tilstødende kælderrum under huset. Boligen er med jordvarme, som ligeledes er etableret efter 2018, og der er gulvvarme i flere rum.

I den nordlige del af hjemmet finder man det ene boligafsnit. Dette består af et hesteskoformet køkken med ovn i arbejdshøjde og åben forbindelse til alrummet. En skydedør udvider arealet med stuen, og lysindfaldet er fantastisk fra flere vinkler. Der er desuden en terrassedør i alrummets charmerende karnap, hvorfra udsigten absolut er værd at bemærke. Et stort gangareal med trappe ned til kælderen og garagen åbner samtidig for et værelse med walk-in-closet samt badeværelset. Sidstnævnte er nydeligt med store, grå fliser og et moderne badekar foruden brusenichen.

I den anden del af hovedhuset finder man det andet køkken med forbindelse til en vinkelformet stue. Lys er igen et gennemgående tema, og herfra vil man også sætte pris på kigget over landskabet. Fra fordelingsgangen er der adgang til to værelser, mens det tredje ligger separat og har en terrassedør. Endelig er der et badeværelse med bruseniche.

(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: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025

Udsigt, have og muligheder

Den store grund er hovedsageligt udlagt som græs og så med lidt skov. En andel er indhegnet til fold, så der er allerede en fin forudsætning for dyrehold. Man finder flere udbygninger i god stand, som samtidig sikrer plads til maskiner, hobby og meget andet.

Selve haven er fuld af stemning med terrasser i forskellige niveauer, der har det til fælles, at de giver et smukt udsyn over omgivelserne. Dels kan man betragte Gudenåen og Tange Sø, men også skoven i baggrunden og det bugtede landskab er en fornøjelse at betragte. De naturskønne omgivelser betyder desuden, at man hyppigt ser rådyr og andet vildt begive sig forbi. Beplantningen er nøje afstemt hus og beliggenhed, og pavillonen er en sød detalje.

Naturen og byen i nærheden

Der hersker en skøn kombination mellem det idylliske og det praktiske på denne adresse. Stemningen er allerede tydelig på ejendommen, men det er en fornøjelse at begive sig ud i nærmiljøet, hvor skovene og vandet danner en smuk ramme om spadsereture, løberuter eller cykelture. På fem minutter kan man køre i bil til Tange Sø Golfklub, hvis man vil være aktiv på en anden måde.

Samtidig er der omtrent halvanden kilometer til Ans, der ligger inde med de daglige indkøb, skole og daginstitution samt et aktivt foreningsliv i Idræt & Kulturcenteret. Søger man større bymiljø, kan man på omtrent 20 minutter køre til Viborg eller Silkeborg, mens der er cirka 35 minutter til Randers og bare tre kvarter til Aarhus midtby.

Adresse: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 19a	46432 m ²	1710 m ²
Areal i alt	46432 m ²	1710 m ²

Arealerne fremgår af Opmåling

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	262 m ²	262 m ²
Nr. 3 Maskinhus, erhverv	247 m ²	m ²
Nr. 5 Staklade	80 m ²	m ²
Nr. 6 Hønsehus	24 m ²	m ²
Nr. 8 Udhus	273 m ²	m ²
Nr. 9 Staklade	175 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1061 m ²	262 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 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 momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 19a Iller By, Grønbæk
BFE-nr.: 9933797
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1877 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.485.000,00
Grundværdi: 2.791.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.788.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.232.800,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, skabsfryser, indbygningsovn, mikrobølgeovn, keramisk kogeplade, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	46432 m ²
- heraf vej:	1710 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	262 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	262 m ²
Andre bygninger:	799 m ²
-heraf Maskinhus, erhverv	247 m ²
-heraf Staklade	80 m ²
-heraf Hønseshus	24 m ²
-heraf Udhus	273 m ²
-heraf Staklade	175 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af:

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

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr.

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

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er på ejendommen beskyttet natur, beskyttede sten- og jorddiger samt skovbyggelinjer.

Der er ingen servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025

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: Svamp-, insekt- og rørskade er blot dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800,00 Forbrug: 11.620 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Adresse: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.218,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 24.561,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 12.011,00	I alt
Renovation	kr. 3.578,79	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 157,01	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 589,29	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.115,89	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.794 md./ 429.530 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.606 md./ 343.268 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: 27.3.2025. 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: Søbakken 4, Iller, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 30001058
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 27.3.2025

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	Kontantlån				DKK	-0,51			0				