

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: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Mange drømmer om det sjældne. Stedet, hvor man er omgivet af ro og landlig idyl, men hvor man alligevel ikke behøver at starte bilen for at nå til det praktiske i byen. Det er ikke ofte, man oplever denne forrygende kombination, men det er tilfældet for Rustrupvej 33 i Gjessø. På denne adresse møder man en ejendom, der er fuld af muligheder. Grunden er stor, og det samme er de anseelige udbygninger, som bliver ledsaget af det klassiske hovedhus, der har fem værelser.

Hovedhuset og de gode udbygninger

Bygningerne fremtræder ensartede med de røde mursten, og hovedhuset er charmerende med dannebrogsvinduer og fine detaljer i gavlen. Inden døre byder stuehuset på et køkken-alrum med et hvidt køkken og god plads. I alrummet er der terrassedør og videre adgang til stuen, og i begge afsnit bemærker man et fantastisk lysindfald via de mange vinduer. Etagen indeholder desuden to værelser, to badeværelser og et bryggers, og på førstesalen er der adgang til yderligere tre værelser og et udnyttet loftrum. Rummene udspringer fra reposen, som man også kan møblere. Bemærk udsigten fra førstesalen - den er dragende.

Der er ligeledes mange kvadratmeter under tag i udhusene. Den gamle stald bliver for nuværende udnyttet til opbevaring, da tidligere ejer har brugt løsdrift i forbindelse med hestehold. Der er dog fine muligheder for at etablere bokse eller andet, hvis der er et ønske om at holde dyr. Man kan også overveje at etablere en lejlighed eller andet. I forbindelse med stalden finder man det ene ud af to maskinhuse, som samtidig åbner for en masse muligheder i forhold til at arbejde med biler eller selvfølgelig blot at have store maskiner. Det rummelige værksted er renoveret i 2022, så også her har man forudsætningerne for et væld af projekter og hobbyaktiviteter.

En grund omgivet af natur

Grundens størrelse bidrager til de mange muligheder, man allerede kan forestille sig i forbindelse med udbygningerne. Der er anlagt fold på dele af arealet, men alskens løsninger kan tage form. Nærmest huset har man den charmerende have, hvor pavillonen og den afstemte beplantning - med blandt andet høje træer - sætter en dejlig stemning. Den klassiske gårdsplads er også en del af den charme, ejendommen besidder. Man råder ligeledes over et stykke eng.

(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: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 25.3.2025

Der hersker en umiskendelig ro på ejendommen, som er et resultat af den landlige placering med marker til alle sider. Lidt mod nord ligger det store skovareal med mountainbikeruter og stier, der blandt andet leder mod Thorsø. Landdysten bliver endnu mere tiltalende af, at den bliver kombineret med nærheden til byen. Gjessø er et hyggeligt lokalsamfund med et godt sammenhold og mange aktiviteter. Byen har skole, daginstitution, indkøb og busforbindelser. Søger man endnu flere faciliteter, er der kun omtrent ti minutter i bil til Silkeborg.

Adresse: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2a	32508 m ²	813 m ²
Areal i alt	32508 m ²	813 m ²

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	140 m ²	217 m ²
Nr. 2 Staldbygning	299 m ²	m ²
Nr. 3 Maskinhus	435 m ²	m ²
Nr. 4 Garage	234 m ²	m ²
Nr. 5 Garage	68 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1176 m ²	217 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.

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 ikke kendes til momsreguleringsforpligtelser.

Adresse: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Boliglandbrug

Kommune: Silkeborg

Matr.nr.: 2a Rustrup Gde., Them

BFE-nr.: 9222884

Zonestatus: Landzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 1903 / 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 2.341.000,00

Grundværdi: 1.450.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.872.800,00

Grundlag for grundskyld: 1.160.000,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, ovn, kogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 32508 m²

- heraf vej: 813 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 140 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 77 m²

Boligareal i alt: 217 m²

Andre bygninger: 1036 m²

-heraf Staldbygning 299 m²

-heraf Maskinhus 435 m²

-heraf Garage 234 m²

-heraf Garage 68 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.5.1810 Dok om skoves deling, (2A-740)

26.7.1870 Dok om ret vejfart lade-og sætteplads samt til fiskeri i Thorsø(7-690)

21.4.1925 Dok om vandværk vedligeh mv, Vedr 1A 2C

8.1.1970 Dok om anbringelse af el-master, Ikke til hinder for prioritering -

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032

- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028

- Plan - Kommuneplanstrategi 2040

- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Renseklasse: Renseklasse - OP

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er på ejendommen fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.530,00

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Den jf. energimærket beregnede varmeudgift er fordelt således:

5.145 kilo træpiller svarende til kr. 11.150

2.268,6 m³ naturgas svarende til kr. 14.338

817 kWh el svarende til kr. 2.042

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: F

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.

Adresse: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.551,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 12.760,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 19.560,00	I alt
Renovation	kr. 2.831,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.459,66	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 288,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.450,19	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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.815 md./ 297.785 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.830 md./ 237.959 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rustrupvej 33, Gjessø, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

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: