

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: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Stuehuset står højt hævet på en bakketop i det bakkede landskab nær Kjellerup og Ans. Det afføder en imponerende udsigt over grunden på omtrent ti hektar og langt videre endnu. Selve boligen er både rummelig og meget velholdt, ligesom at arkitekturen er gennemført med et klassisk anstrøg, og herudover er der store udbygninger, der kan tjene til et væld af forskellige formål.

Udsigt til land og by

Den fornemme udsigt er særligt smuk mod nordøst. Her kan man se de bølgede bakker med afgrøder, der i takt med året skifter farver. Træerne står med blade på i sommerhalvåret, men udsigten er lige så formidabel om vinteren, når sneen ligger som en dyne. Så kan man også finde kælken og det indre legebarn frem. I det fjerne ser man Ans.

Adressen er på trods af de landlige omgivelser ikke langt fra byens mange muligheder. Der er under fire kilometer til netop Ans, og der kan man i vid udstrækning finde alle de faciliteter, man har brug for. Hvad man ikke finder her, kan man nå i Silkeborg eller Viborg. Rejsetiden til begge handelsbyer er knap 20 minutter.

Veldisponeret stuehus

Stuehuset er både hvad angår indretningen og dets udseende velkomponeret. Det er fuldmuret i røde mursten med fine gesimser under tagrenderne og ved gavlene. De hvide, småsprossede vinduer står flot hertil, og inden døre er den gennemførte stil videreført med gedigne, solide materialer og specialfremstillede finesser. Af sidstnævnte kan man eksempelvis lægge mærke til den karakteristiske trappe i hallen.

De mange kvadratmeter giver udslag i store værelser og lyse, indbydende opholdsrum. Der er ikke færre end 302 beboelseskvadratmeter, hvortil kælderens 44 af slagsen også skal tilføjes. I stueplan er hovedparten af pladsen brugt til et elegant køkken med riflede fronter og tre anseelige stuer, mens der også er to værelser, et badeværelse, et bryggers og et gæstetoilet. På overetagen råder man over yderligere to værelser og et badeværelse. I kælderen finder man flere disponible rum.

(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: Christian Hahn Jensen

Adresse: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025

Terrasserne, jorden og udbygningerne

På begge sider af stuehuset er der anlagt terrasser. De bidrager til, at man får det fulde udbytte af de naturskønne omgivelser. Selve haven er beplantet med græs, buske og hække, ligesom der blandt andet står et gammelt kastanjetræ. Flagstangen understreger idyllen.

Der hører lidt over ti hektar jord til ejendommen, og foruden gårdspladsen og haven er langt størstedelen bortforpagtet som agerjord. Kontrakten løbe til og med 2025. Langs den nordlige grænse af grunden er der anlagt et løbælte til glæde for dyrelivet, og ved det nordøstlige hjørne af arealet er der en egentlig sø. Dette er i kombination med skovstykket med til at skabe fortrinlige jagtforhold.

Sidst, men bestemt ikke mindst, er udbygninger værd at se nærmere på. Det store disponible rum er placeret i direkte forlængelse af stuehuset, og herpå følger blandt andet en stor lade med tre hestebokse og masser af muligheder. Ved udbygningerne er der ligeledes etableret et terrassemiljø.

Adresse: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 18d	106057 m ²	0 m ²
Areal i alt	106057 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 1,69 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgssopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	213 m ²	302 m ²
Nr. 2 Tiloversbleven landbrugsbygning	129 m ²	m ²
Nr. 4 Lade	190 m ²	m ²
Nr. 5 Tiloversbleven landbrugsbygning	126 m ²	m ²
Nr. 6 Maskinhus	68 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	726 m ²	302 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 haves jagtret.

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 bortforpagtes 5,07 HA.

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: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 18d Palstrup Hgd., Levring
BFE-nr.: 4028795
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme, jordvarme
Opført/ombygget år: 1993 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 4.648.000,00
Grundværdi: 513.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.718.400,00
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):

Whirlpool køle-/fryseskab, Voss emhætte, AEG ovn, Voss kogeplade, Siemens opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, Siemens tørretumbler, Bauknecht mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	106057 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	213 m ²
Kælderareal:	44 m ²
Udnyttet tagetage:	89 m ²
Boligareal i alt:	302 m ²
Andre bygninger:	513 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	129 m ²
-heraf Lade	190 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	126 m ²
-heraf Maskinhus	68 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: - O

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

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

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.2014 lbnr. 1005168818 Filnavn: c631e476-bdb5-4a48-a25e-b3538e9bf973

Nr. 2 lyst d. 30.09.2022 lbnr. 1014287691 Filnavn: 0811f797-530f-4459-a09d-f11662881bb5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

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

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400,00 Forbrug: 9.857 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme, jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller og 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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 boligskatte, 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. 4.648.000

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 10.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 513.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 503.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 18.963,84	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 7.614,66	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.944,23	I alt
Skorstensfejning	kr. 643,93	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.
Grundskyld - Produktionsjord	kr. 3.126,91	
Skadedyr	kr. 215,41	
Grundskyld - Restareal	kr. 0,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.508,98	

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.745 md./ 368.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.437 md./ 293.243 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: 4.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Glænsøvej 1, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30001217
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 4.4.2025

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:

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	Anden lånetype				DKK	2,82			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

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.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Læplantning:

Om tilskuddet oplyses, at der i 1996 blev givet tilskud til læhegn. Hegnet skal opretholdes og vedligeholdes i mindst 10 år fra etableringen.