

## 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: Sørelvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 24.3.2025



### Beskrivelse:

Denne helt unikke ejendom er beliggende og omgivet af den smukke og enestående natur i Søhøjlandet. Nyd stilheden og kom helt tæt på et naturområde, der er rigt på fugle- og dyreliv. En højtbeliggende ejendom med egen lille sø samt ca. 10 hektar blandet skov og jord. En stilren arkitekttegnet og fuldmuret ejendom med stuehus fra 2007 på i alt 237 kvm bolig med tilhørende garageanlæg fra 1999 til flere biler samt 2 ekstra bygninger på henholdsvis 113 kvm fra 2000 med troidtekløfter samt 39 kvm udhus, af ældre dato, til redskaber og teknik. Med denne beliggenhed kan man i rolige og ugenerte omgivelser nyde den smukke udsigt mod Gudenåen med det bakkede landskab, som bugter sig ud mod horisonten eller gå en smuk tur i egen skov. Fra ejendommen er der ca. 10 minutters kørsel til Silkeborg og til motorvejen til Århus og Herning og ikke mindst kun få minutters gang til den smukke nærliggende natur omkring Gudenåen med Trækstien, som indbyder til naturoplevelser med familien. Fra den smukke allé med lindetræer præsenteres denne ejendom sig på bedste vis. Gårdspladsen er skabt som en åben gårdhave, hvorfra der er adgang til denne spændende liebhaverbolig. Stuehuset er opført i vedligeholdelsesvenlige kvalitetsmaterialer med pudset facade, engoberet tagsten, flere kviste indpakket i zink, udsigtsaltaner i galvaniseret stål samt træ/alu vinduer. Indvendigt fremstår boligen med flere spændende arkitektoniske detaljer og en veludnyttet planløsning. En præsentabel entre med 2,5 meters højde til loftet, sorte elegante kvalitetsklinker med gulvvarme. Herfra fordeles til elegant og tidsløst badeværelse med bruseniche. Stort bryggers med indbyggede skabe med vask i bord samt stort værelse. En muret elegant trappe fører dig ned til et velindrettet vinkælderrum på ca. 25 kvm. Husets hjerte er det store køkken/alrum med en unik arkitektonisk detalje med bred karnap, som giver et fantastisk lysindfald og 180 graders udsigt over marker og skov. Køkken/alrummet er velindrettet med hvide elementer, kogeø, granitbordplade samt indbygget lydanlæg i loftet. Herfra adgang til stuen med dobbelt dørparti. Fra stuen ligeledes en smuk udsigt til egen sø og den omkringliggende natur. Der er udgang til vestvendt terrasse med kvalitetsmarkise fra Alux. Elegant muret trappe til 1. sal, som indeholder balkonstue, ligeledes med en smuk udsigt så langt øjet rækker. Her er udgang fra dobbelt dørparti til stor udsigtsaltan. Fra balkonstue adgang til et stort værelse samt soveværelse med walk-in. I soveværelset kan du vågne op til den naturskønne udsigt og luften dynen på den tilhørende altan. Sluttelig er der badeværelse med dobbelt håndvask, spabad og bruseniche. Parklignende have med mange terrasser rundt om huset, stor græsplæne og smukke gamle træer. Sti direkte ind i egen smuk kuperet skov med lyngbakker og smukke gamle træer. En ejendom, som med sine kvalitetsbevidste og spændende detaljer henvender sig til familien, der drømmer om at bo på landet omgivet af enestående natur, og med optimale muligheder for bl.a. hestehold, pladskrævende hobby eller liberalt erhverv.

### 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: Anita Jæger

Adresse: Sørkelvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 24.3.2025

**Ejendomsdata:**

Ejendommen  
Ejendomstype: Nedlagt landbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 29c Gjern By, Gjern m.fl.  
BFE-nr.: 1458492 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 3.019.000,00  
Grundværdi: 274.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.415.200,00  
Grundlag for grundskyld: 273.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

type: Induktion mærke: Siemens  
type: Indbygget ovn mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Kaffemaskine mærke: Siemens  
type: Amerikansk køleskab mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Jacob Jensen design  
type: Kombiovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	109555 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg. areal:	144 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	90 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	234 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	209 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus, garage mv.	57 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til fjerkræ	39 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus, garage mv.	113 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

19.11.1975 Dok om fredning  
23.1.2003 anm hæftelser Dok om sikring af egekrat, jfr skovlovens §16, stk. 8  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Sørkøvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

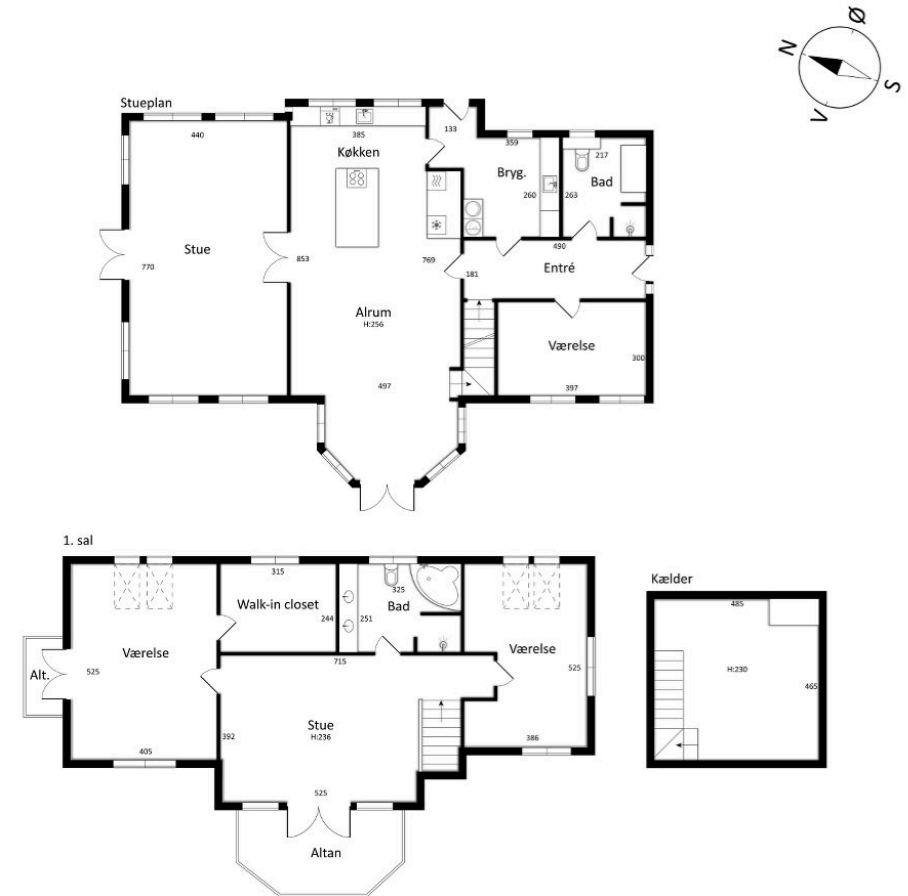
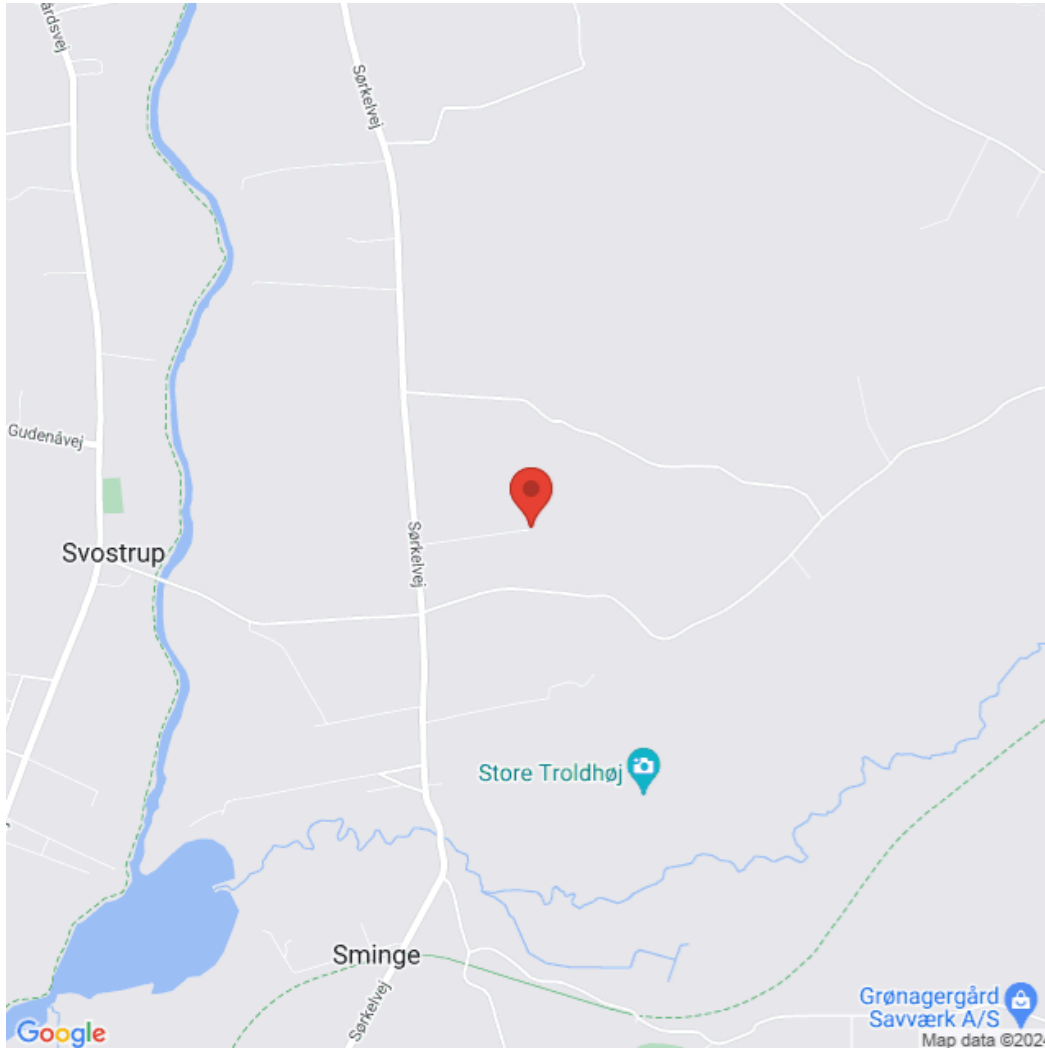
Dato: 24.3.2025



Adresse: Sørkelvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 24.3.2025



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sørelvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 24.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.202,50

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed/fastbrændsel

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er til træpiller

#### 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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: 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.:  
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 3.019.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 274.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 269.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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

Adresse: Sørelvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 12.317,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 1.980,80	Advokatombkostninger anslået
Husforsikring 2024	kr. 10.519,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2024	kr. 137,67	I alt
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation, 240 L 2025	kr. 1.151,54	udgifter til: Tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og
Skorstensfejning 2024	kr. 616,75	bankgarantistillelse m.v., Ekstraudgift forbundet med evt. mistelse af mulighed for stempelrefusion af de
Tømning septictank 2024	kr. 591,25	tinglyste lån.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.107,23	

#### 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: 450.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 50.293 md./ 603.512 år. Netto ekskl. ejerudgift: 39.977 md./ 479.724 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: 24.3.2025. 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: Sørkelvej 83, Sminge, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000Sagsnr.: 36140001321  
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 24.3.2025

**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:**

INGEN

**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 Bank A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,56			0				