



REAL

Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m2	8.476
Kontantpris	2.498.000		
Udbetaling	125.000		
Ejerudgift	68		

Sagsnr. **70503054**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

Dette er ikke en byggegrund eller en fritidsgrund hvor der kan bygges på, men i stedet et helt unikt stykke natur, som er beliggende midt i det Jyske sø-højland.

Jordstykket kan bruges til bl.a. jagt, lystfisker, afslapning, badning, eller blot at være helt sig selv i dette unikke paradis, på hele 8476 kvm.

Sø-grunden er en gammel frugtplantage, omkranset af et 25 m højt læbælte, der altid yder læ og sørger for ugeneret privatliv .

Midt på den store græsplæner, der ender nede ved søen , i en bred privat mod syd orienteret badestrand, står 12 gamle skulpturelle æbletræer og nyder deres otium.

Badevandet der er krystal klart og af fineste vandkvalitet, indbyder til badning /svømmetur, eller sejler man ud fra stranden, er man på Danmarks næst dybeste sø, som er 34 m dyb og ikke længe efter rejser Himmelbjerget sig smukt i horisonten mod vest.

Unikt lystfiskeri fra strand eller sejler ud midt på søen, efter kæmpe geder/ aborre eller de lækre sandart, er en oplagt mulighed for den kræsnе lystfisker.

Sø-grunden inkl. sø territorie, som har en størrelse på ca. tre gange grundens størrelse, muliggør andejagt, samt jagt på rådyr og andet vildt.

Alt i alt en helt unik perle, som ligger godt gemt langt inde i skoven, her emmer virkelig af fred og ro.

En sand naturoplevelse når den er allerbedst.

Stedet har aldrig været udbudt offentligt til salg før nu.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

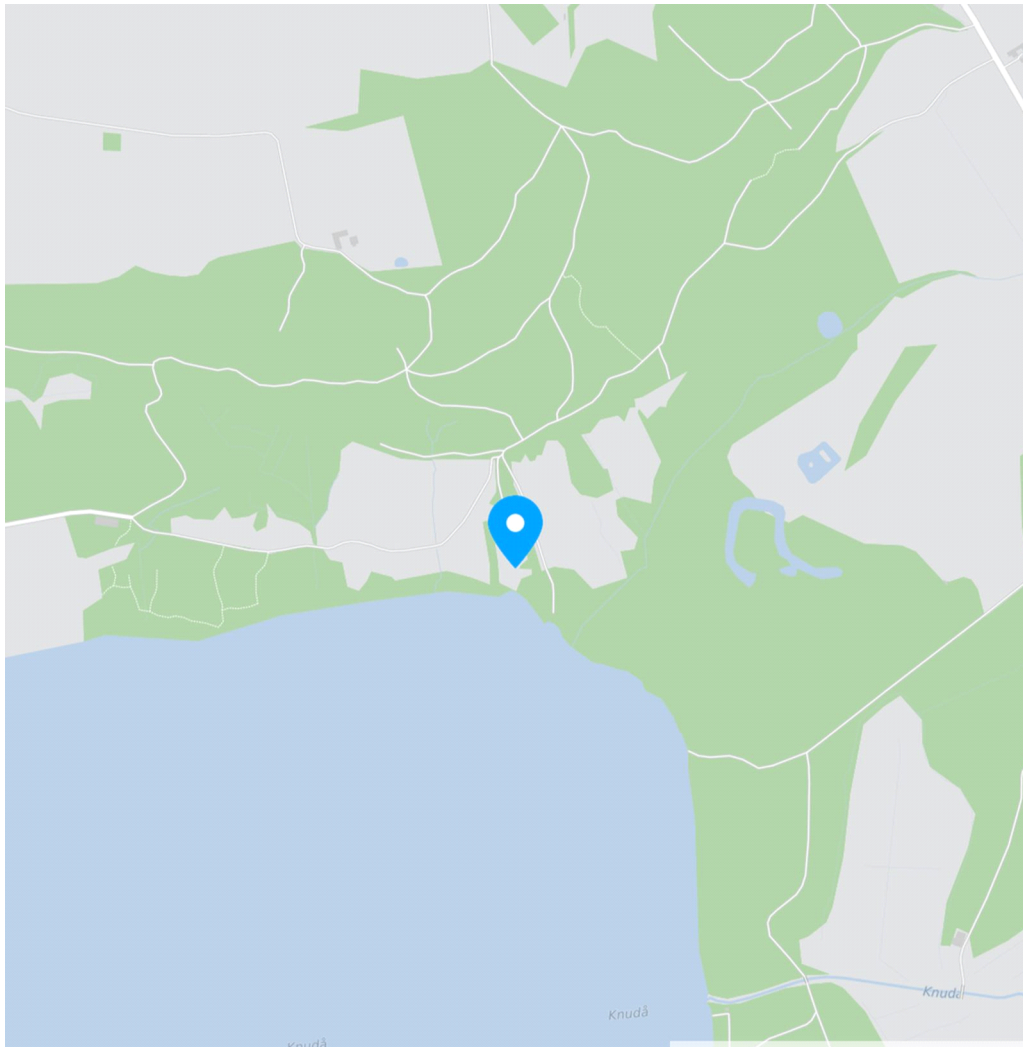
Dato: 19.12.2025



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

Dato: 19.12.2025



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Kloak:

Fritidsgrund
Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Skanderborg
5 h Javngyde By, Tulstrup
4284386

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020

Grundværdi: 389.900 kr.

Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 8.476 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2032

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.12.1939 - Mergelforpl mv.

Nr. 2 lyst d. 30.09.1950 - Dok om færdselsret mv. badested

Andet:

Beskyttet natur: Eng og mose

Skovbyggelinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Vi gør opmærksom på, at på nuværende tidspunkt kan der ikke ske bebyggelse på grunden.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

Dato: 19.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr. 819	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.498.000
		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
		I alt	kr.	2.514.850
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
		Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år	819			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.689 md./ 176.269 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.487 md./ 137.838 år v/26,86%
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: 19.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 68

Dato: 19.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på