



REAL

Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	135
Kontantpris	4.995.000	Andre bygninger	364
Ejerudgift	2.812	Grund ha	11,4900
Byggeår/ombygget	1930/2001	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2745**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en naturskøn tilværelse med ro, udsigt og plads til fordybelse? Denne unikke landejendom byder på 11,5 hektar varierende natur, herunder skov, en idyllisk sø samt rummelige og funktionelle udebygninger. Ejendommen er perfekt for naturelskere, jægere, hesteinteresserede eller blot dem, der ønsker at bo i fredfyldte omgivelser med masser af plads.

Stuehuset – en charmerende bolig i naturskønne rammer

Stuehuset på 135 m² byder på en velindrettet bolig med et moderne og indbydende præg. Den naturlige indgang går gennem det rummelige bryggers, som er stilfuldt indrettet med nyere elementer og gulvvarme. Herfra er der adgang til et lyst badeværelse samt ejendommens dejlige køkken.

Fra køkkenet ledes man ind i en hyggelig stue, hvor der er god plads til både afslapning og spisning. Stuen forbinder videre til en gæsteindgang, hvorfra man kan tilgå boligens første værelse samt trappen til førstesalen.

På førstesalen findes yderligere to gode værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør boligen ideel for både familier og gæster.

Unik natur – oplev dyrelivet på tæt hold

Ejendommen er omgivet af enestående natur, hvor man kan opleve et rigt dyre- og fugleliv. Alt fra skovmår og odder til natugler, vandsalamandre, kronvildt og sortspætter er observeret på ejendommen. Rådyr og harer kommer ofte helt ned til stuehuset, hvilket skaber en nærværende og magisk stemning.

Terrænet er kuperet og varieret, hvilket gør det muligt at gå på opdagelse i sin egen private naturoase. De mange højdemeter skaber fantastiske udsigter over landskabet, og roen i området er noget helt særligt.

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: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026

Nærområde og lokalmiljø

Ejendommen er ideelt placeret med kort afstand til motorvejen, hvilket giver nem adgang til byer som Aarhus, Silkeborg, Horsens og Skanderborg. Til daglig benyttes ofte de lokale faciliteter i Østbirk, som har et hyggeligt lokalmiljø.

For børnefamilier er Voerladegård et oplagt valg, da både vuggestuen og skolen hører til blandt de bedst rangerede i Skanderborg Kommune.

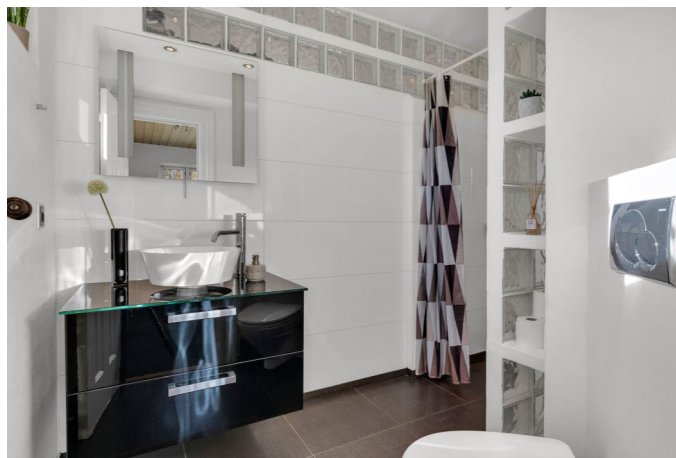
I nærområdet findes desuden flere rekreative muligheder, herunder naturskønne områder som Yding Skovhøj, Sukkertoppen, Hem Odde, Klostermølle og Mossø, som alle ligger inden for kort afstand.

Denne ejendom er et sandt paradis for naturelskere, der sætter pris på ro, naturoplevelser og en rummelig bolig i idylliske omgivelser. Kontakt os for en fremvisning og oplev selv denne unikke perle!

Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026



Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

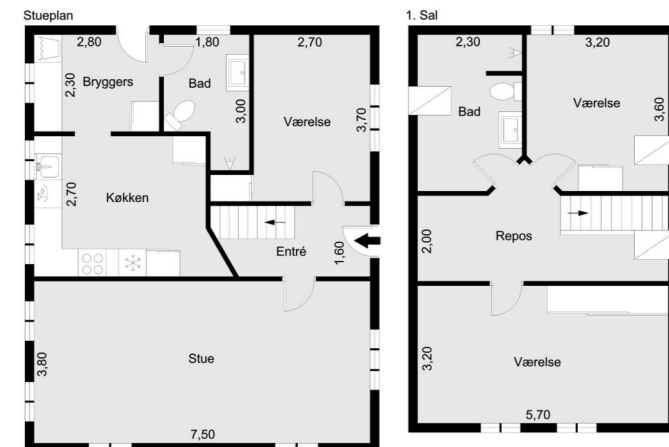
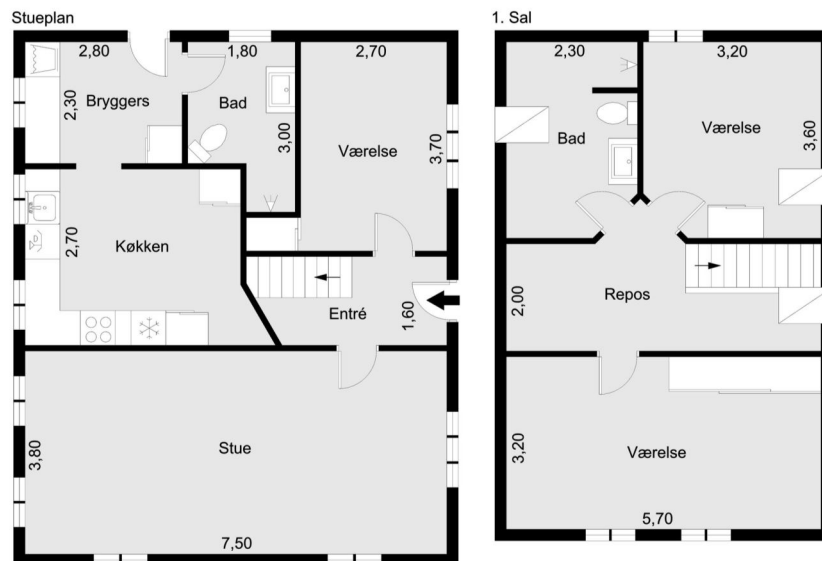
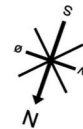
Dato: 30.01.2026



Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026



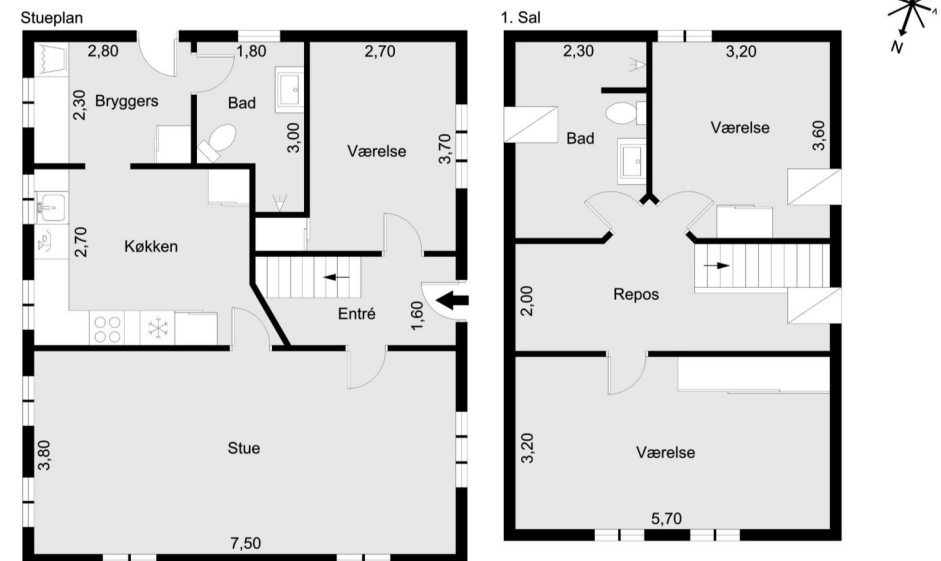
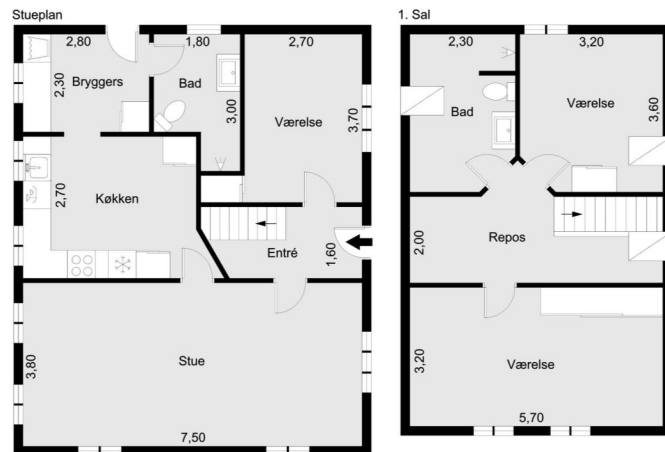
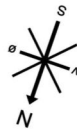
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026



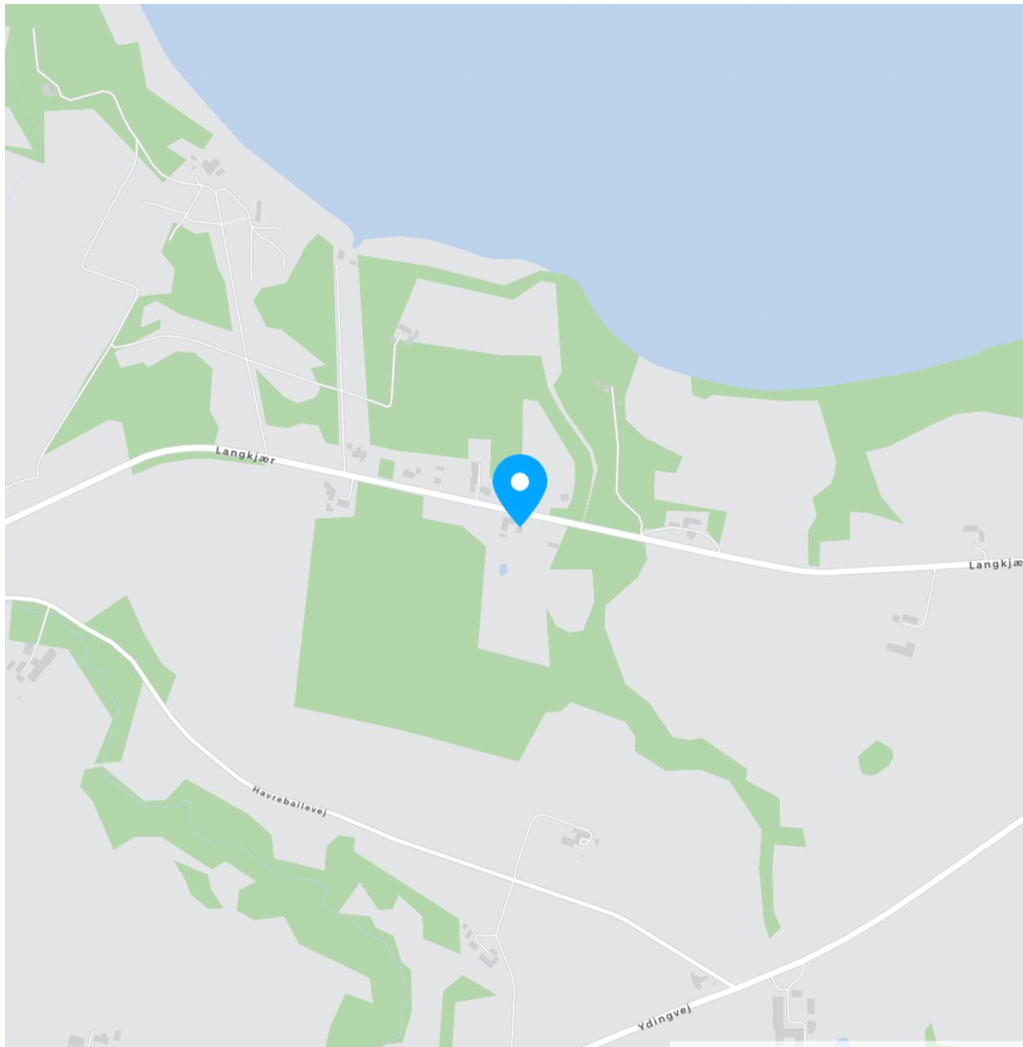
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026





Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

6 n Hem By, Voerladegård
2 d Hem By, Voerladegård
Arealer i alt

Areal

3,2150 ha
8,2750 ha
11,4900 ha

Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning
Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning
Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning
Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning
Andre bygninger i alt

kr.
kr.
kr.
kr.
kr. 450.000

Fredskovpligtigt areal 2,6000 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2	Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning	144 m ²
Nr. 3	Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning	104 m ²
Nr. 4	Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning	34 m ²
Nr. 5	Langkjær 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning	82 m ²
Bygningsareal i alt	<u>364 m²</u>	

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse. Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner, besætning eller beholdninger. Sælger medtager håndværktøj, haveredskaber samt plæneklipper. Hvad der forefindes på ejendommen efter fraflytningsdagen tilhører køber.

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde. Køber sørger selv for omregistrering af evt. køretøjer og betaler de hermed forbundne omkostninger til klargøring og syn.

Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	2.950.000
Jorden	kr.	1.595.000
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)	kr.	450.000
Købesum i alt	kr.	<u>4.995.000</u>

Fordeling af købesum på andre bygninger

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

 Ja X Nej
 X Ja Nej
 Ja X Nej
 Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Minirensanlæg med udledning til markdræn

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

 Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

 Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

 Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

 Ja X Nej
 Ja X Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

 Ja X Nej

Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til:
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 2 d Hem By, Voerladegård m.fl.
BFE-nr.: 1457363
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1930/2001

Arealer*

Grundareal: 11,4900 ha
Boligareal i alt: 135 m²
- heraf udnyttet tagetage: 52 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 364 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.522.000 kr.
Grundværdi bolig: 10.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 646.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.017.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1949 lbnr. 9-56 Tillægstekst Dok om fælles vandværk mv Filnavn: 56_C_499
Nr. 2 lyst d. 11.01.1957 lbnr. 935094-56 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 56_C_40
Nr. 3 lyst d. 16.11.1962 lbnr. 935095-56 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 56_C_40
Nr. 4 lyst d. 13.02.1973 lbnr. 935096-56 Tillægstekst Dok om højspænding mv Filnavn: 56_C_499
Nr. 1 lyst d. 01.04.1949 lbnr. 9-56 Tillægstekst Dok om fælles vandværk mv Filnavn: 56_C_499
Nr. 2 lyst d. 11.01.1957 lbnr. 935094-56 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 56_C_40
Nr. 3 lyst d. 16.11.1962 lbnr. 935095-56 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 56_C_40
Nr. 4 lyst d. 13.02.1973 lbnr. 935096-56 Tillægstekst Dok om højspænding mv Filnavn: 56_C_499

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Indbygningsovn. Siemens HB 78A1.70 S., Emhætte – udtræk. Siemens (5750 207 553), Køleskab med fryseboks. Siemens (Kl..L28/38..) Indbygget, Opvaskemaaskine: Siemens SD6P1S.Indbygget, Kogeplader: Siemens induktion (HMII40D).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 665-226.217
.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 4,80 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og beskatning
Der pågår en matrikulær sag på ejendommen, hvor der arealoverføres til en anden landbrugsejendom.
Der medsælges 2 matrikler på sammenlagt 11.4 Ha. Ejendomsværdi, grundværdi og beskatning er anslået ud fra alle 3 matrikler. Skatterne og vurderinger kan blive både lavere og højere end anført i salgsopstillingen.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er for indeværende år.
Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.290	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld bolig	kr.	3.772	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Husforsikring	kr.	14.152	I alt	kr.	5.026.850
Renovation	kr.	3.579			
Skorstensfejning	kr.	1.749			
Rottebekæmpelse	kr.	204			
Ejerudgift i alt 1 år		33.745			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.371 md./ 316.458 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.649 md./ 259.794 år v/24,90%
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 3,5% 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:

30.01.2026

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: Langkjær 6, Hem, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2745
Ejerudgift/md.: kr. 2.812

Dato: 30.01.2026

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
DLR Kredit A/S/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.865.317	1.872.659	1.877.489	DKK	2,59	69.904	26,00	3,68			Nej	
DLR Kredit A/S/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	647.160	649.713	650.848	DKK	2,6	42.036	26,00	3,69			Nej	

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.