

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

REAL



Hyllingvej 20, 8680 Ry

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m ²	8.476
Kontant	1.995.000		
Ejerudgift	356		

Sagsnr. **70503054**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026



Ønsker du ro, fred og natur så er muligheden her i denne unikke naturperle i 1.række til Ravnsø!

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 /svøm-meture, 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

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.

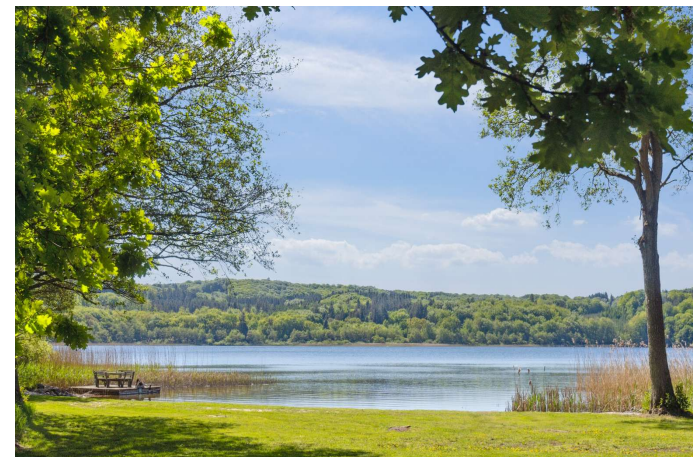
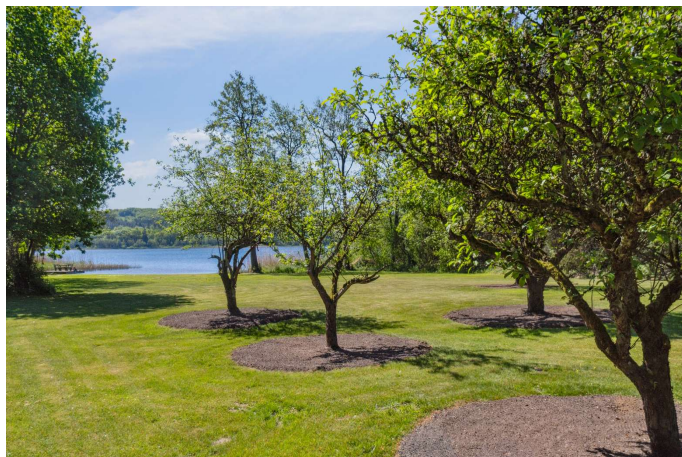
Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

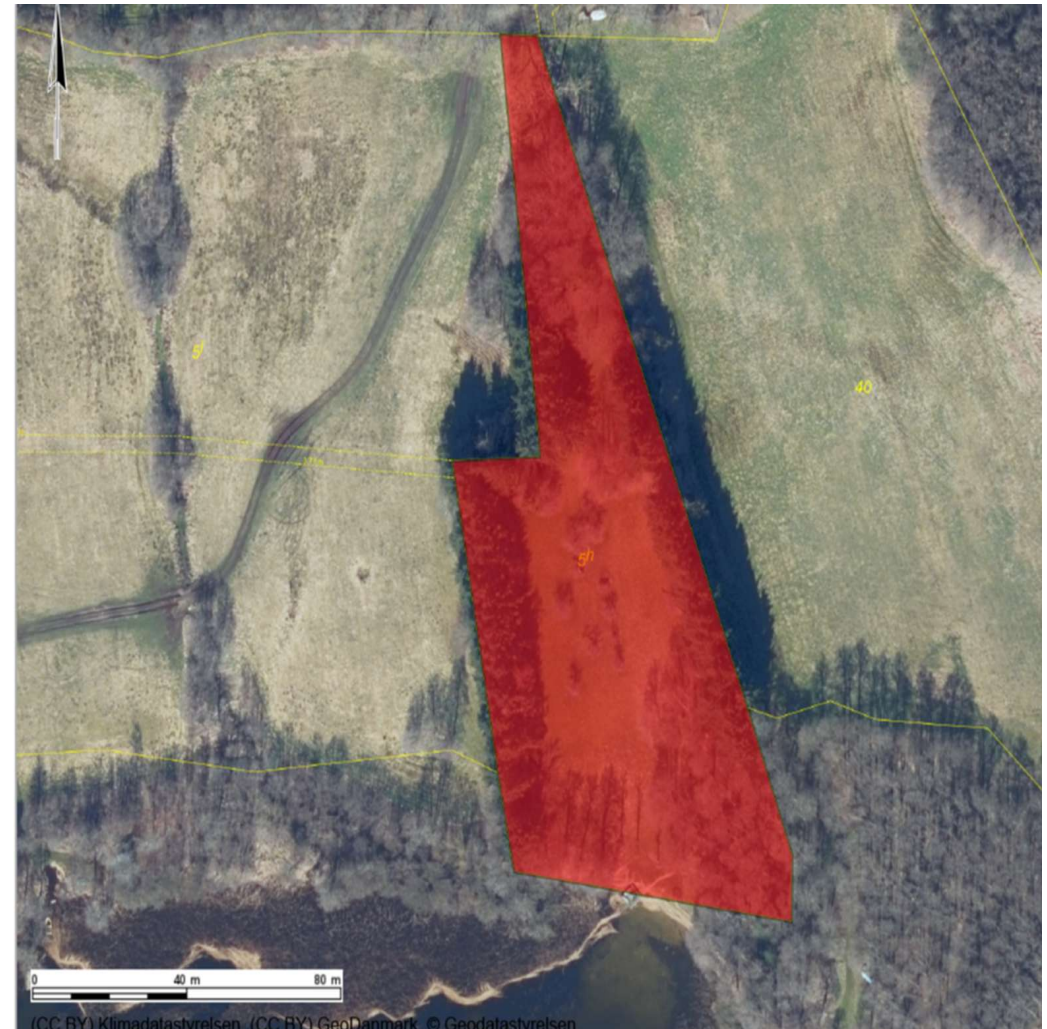
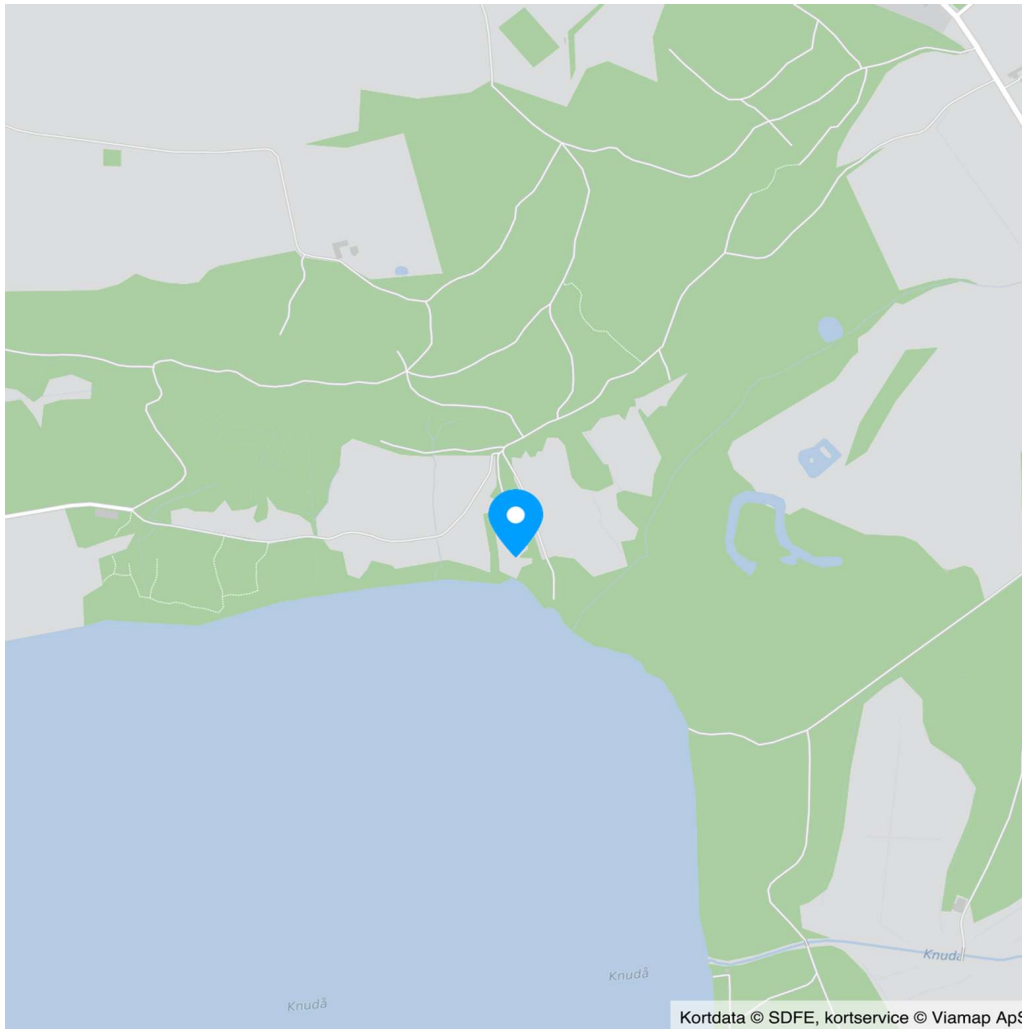
Dato: 09.04.2026



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026



Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vand:

Vej:

Kloak:

Fritidsgrund

5h, Javngyde By, Tulstrup

4284386

Landzone

Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020

Grundværdi: 389.900

Grundlag for grundskyld: 311.920

Arealer

Grundareal udgør: 8.476 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - mergelforpl mv

Servitut nr. 2 - Dok om færdselsret mv badested

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Hyllingvej 20, Javngyde By, Tulstrup, 8680 Ry
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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.

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

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

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. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld

kr.
kr.

Pr. år
1.591
2.683

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 1.995.000
kr. 13.850
kr. 2.008.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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

kr.

4.273

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.676 md. / 140.111 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.140 md. / 109.683 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.995.000

Sagsnr.: 70503054
Ejerudgift/md.: kr. 356

Dato: 09.04.2026

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:

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-/årsoppgørelsen. 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.

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 kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".