

REAL



Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	995.000	Erhverv m ²	254
Ejerudgift	2.062	Grund m ²	9.346
Byggeår/ombygget	1934/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **70503184**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 06.04.2026



En rummelig toplansvilla med masser af muligheder, naturskøn beliggenhed og en stor grund på næsten én hektar.

Ejendommen byder på god plads både inde og ude og er ideel til familien, der ønsker luft omkring sig, samt til dig med behov for plads til biler, hobbyprojekter eller opbevaring. De solide udbygninger giver fleksible anvendelsesmuligheder – hvad enten det er værksted, garage, lager eller fritidsaktiviteter.

Beliggenheden er særligt attraktiv for naturelskere. Lige ved siden af ejendommen finder du naturstien "Den gamle jernbane", som indbyder til gåture, løb og cykling i rolige, grønne omgivelser. Samtidig er der kort afstand til den smukke Hampen Sø, hvor naturen kan nydes året rundt.

Trods den fredelige placering er du stadig centralt placeret i forhold til områdets større byer. Der er ca. 20 minutters kørsel til både Silkeborg og Herning samt blot ca. 10 minutter til Ikast, hvilket gør hverdagen nem med adgang til indkøb, skoler, fritidsliv og arbejdspladser.

Kort sagt en ejendom med en unik kombination af landlig idyl, god plads og praktiske faciliteter – perfekt til dig, der drømmer om fredelige omgivelser uden at give afkald på nærhed til byens bekvemmeligheder.

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: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

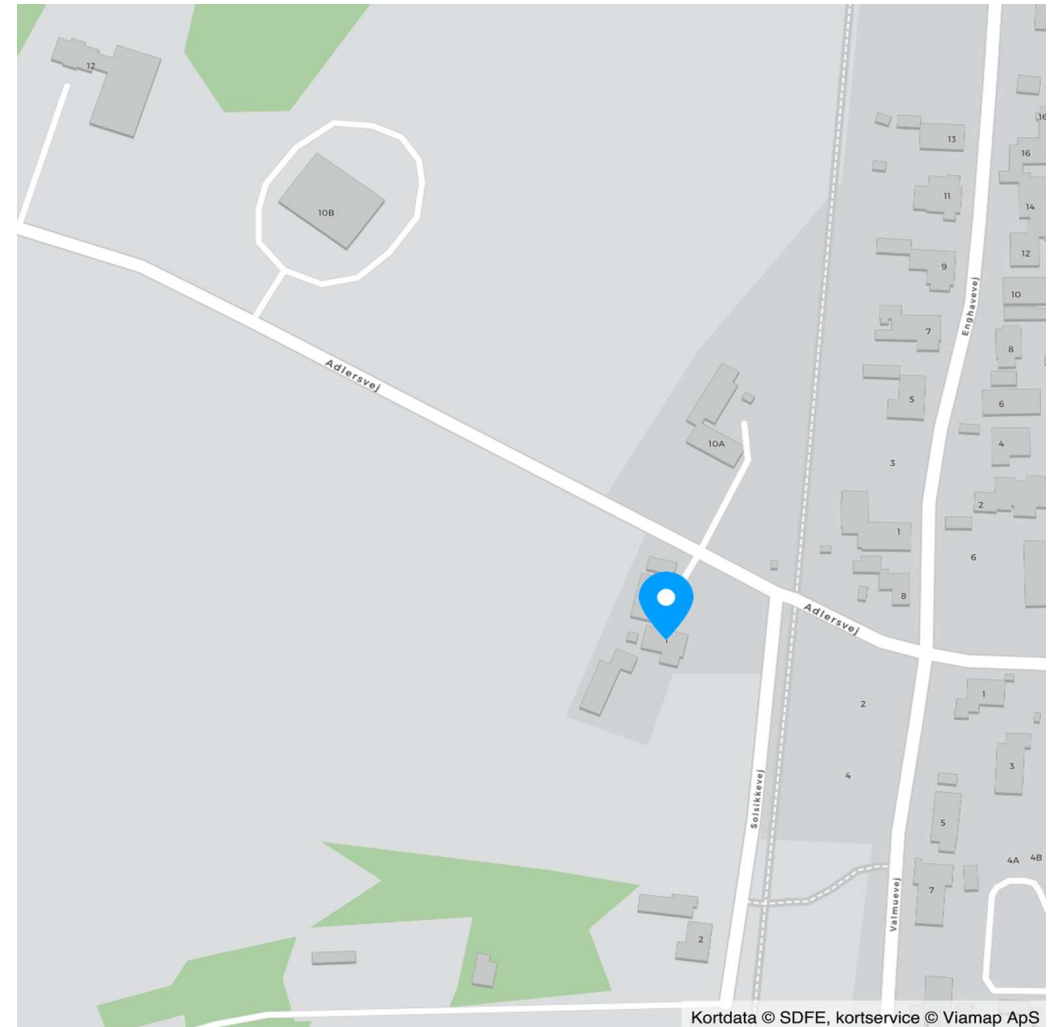
Dato: 06.04.2026



Adresse: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 2am Godrum, Vrads
BFE-nr.: 4314711
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1934/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.322.000
Grundværdi: 862.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.057.600
Grundlag for grundskyld: 689.600

Arealer**

Grundareal: 9.346 m²
- heraf vej 470 m²
Boligareal i alt: 207 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 27 m²
Erhvervsareal: 254 m²
Udhus: 48 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.11.1993 - Dok om transformerstation mv
- Nr. 2: 05.07.2021 - Vandforsyningsanlæg

Planer

Email - Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen - Til Team Kommuneplan - RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg
Kommuneplanramme 42-D-98 - Landsbyen Hjøllund syd
Kommuneplanramme 42-D-99 - Jordbrugsparceller i Hjøllund
Lokalplan 81 - LANDSBYLOKALPLAN FOR HJØLLUND

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakeringplan

Der er planlagt ændring af kloakforhold i 2030

Beskyttede naturtyper: Mose

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende inde for skovbyggelinjer

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.053 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Fastbrændselsfy
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.394	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	7.586	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	7.909	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.459
Renovation	kr.	2.945	I alt	kr.	1.019.309
Rottebekæmpelse	kr.	158	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Skorstensfejning	kr.	757			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.748			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.508 md. / 66.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.410 md. / 52.926 år v/26,44 %

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: Adlersvej 1, Hjøllund, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 70503184
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 06.04.2026

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:

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".