

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: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

På en lukket villavej i det attraktive og naturskønne Sejs-Svejbæk finder du denne sjældent udbudte enderækkevilla. Villaen er arkitekttegnet og moderniseret, og med sine 85 m² boligareal fremstår den indflytningsklar. Ejendommen er beliggende i et børnevenligt kvarter med kort afstand til Sejs Skole, daginstitutioner samt flere dagligvarebutikker og en slagter.

Foran huset finder du en østvendt terrasse, hvor du ugeneret kan nyde morgenkaffen. Dertil hører en velholdt, hyggelig have bag huset med en sydvestvendt terrasse. Villaen er velindrettet uden spildplads og opført i kvalitetsmaterialer. Den fremstår moderniseret med et nyt Svane-køkken fra 2022 samt en energieffektiv varmepumpe fra samme år. Disse opgraderinger sikrer en moderne bolig med fokus på komfort og energivenlige løsninger.

Der er desuden stiftforbindelse til Borresø, hvor der er mulighed for både badning og sejlads i kano eller kajak. Der er også nem adgang til skov og sø, hvilket giver gode muligheder for et aktivt fritidsliv, herunder sejlads til Himmelsbjerg eller Silkeborg Havn, hvor et hyggeligt cafémiljø venter. Sejs-Svejbæk byder generelt på en enestående natur. Fra boligen er der blot 10 minutters kørsel til Silkeborg, 5 minutters kørsel til motorvejen og det samme til Sejs-Svejbæk togstation.

Villaen indeholder en entré samt et bryggers. Bryggerset er velindrettet med hvide elementer fra Svane fra 2022. Derudover byder boligen på to gode værelser med indbyggede skabe, hvoraf det ene kan benyttes som soveværelse. Det store, lyse køkken-alrum har plads til et rummeligt spisebord, hvor hele familien kan samles, og i forlængelse heraf ligger en lys stue med parketgulv og god plads til et sofaarrangement.

Herudover er der et velholdt badeværelse, moderniseret med egetræs Svane-element i samme stil som entré, bryggers og køkken. Badeværelset har pudsede vægge, oprindelige lysebrune klinker med gulvvarme samt en stor bruseniche.

En skøn ejendom for den enlige, det unge par, det modne par uden børn eller seniorparret.

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: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Silkeborg

Matr.nr.: 60aag Linå By, Linå

BFE-nr.: 4282082

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fællesvej

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 2.049.000,00

Grundværdi: 1.644.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.639.200,00

Grundlag for grundskyld: 1.315.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke: Voss

type: Emhætte mærke: Thermex

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Køleskab mærke: Miele

type: Komfur mærke: Voss bemærkninger: Induktion

Vaskemaskine ligeledes i mærket voss.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 385 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 85 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 85 m²

Andre bygninger: 41 m²

-heraf Overdækket areal 18 m²

-heraf Carport 21 m²

-heraf Udhus 2 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.1.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Lokalplan nr. 42

Lokalplan nr. 70.05

Kommuneplanramme 36-B-04

Kommuneplanramme 36-B-01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

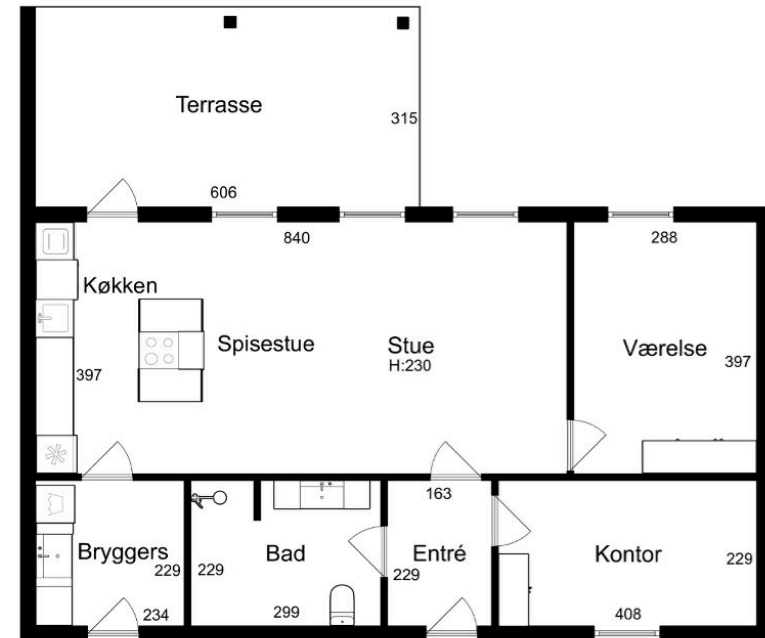
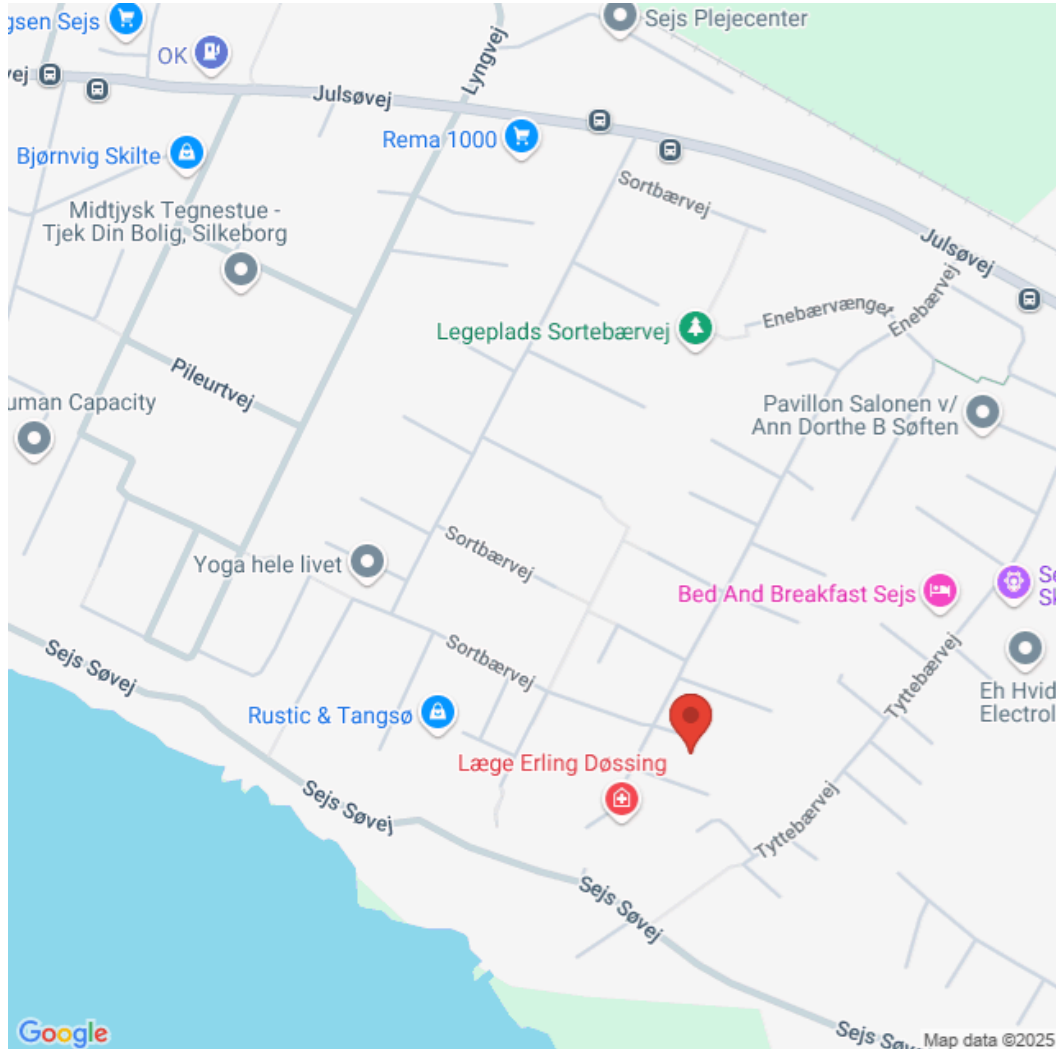
Dato: 1.4.2025



Adresse: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
 Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 1.4.2025



Adresse: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.800,00 Forbrug: 2,34 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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

Adresse: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 1.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.359,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 14.467,00	Advokatomkostninger	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 3.000,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	8.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 79,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Renovering, grundtakst 2025	kr. 1.723,75	I alt	kr.	2.728.050,00
Renovation, 240 L 2025	kr. 1.107,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. Ekstraudgift forbundet med evt. mistelse af mulighed for stempelrefusion af de tinglyste lån.		
Vejbelysning privat fællesvej 2025	kr. 127,05			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.865,10			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.890 md./ 178.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.897 md./ 142.764 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: 31.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Enebærvej 31D, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001766
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 1.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype				DKK	2,50			0				