

Salgsopstilling

Formulærens 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: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 36140001663
Ejerudgift/md.: kr. 7.586

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Moderniseret søvilla ned t på en stor grund på 1.364 kvm, hvor naturen og livet ved vandet går hånd i hånd. Med egen bådebro får du mulighed for at nyde hyggelige sommeraftener med en frisk dukkert eller en rolig sejltur til Himmelbjerget eller Silkeborgs havnemiljø med caféer, stemning og koncerter.

Villaen ligger på en af Sejs' mest attraktive veje med en betagende udsigt over både sø og skov. Her er der plads til at nyde friluftsliv og søsport som kajak og paddleboarding alt sammen tæt på byens bekvemmeligheder.

Sejs-Svejbæk tilbyder en fantastisk god skole, fritidsfaciliteter og indkøbsmuligheder, mens Silkeborgs centrum kan nås på 10 minutter i bil eller 20 minutter på cykel og Århus nås efter blot 25 min i bil. Hjemmet er tilbagetrukket og privat med en opvokset have, hvor udsigten kan nydes i ro og mag. Den præsentable indkørsel fører til et hyggeligt gårdhavemiljø, omkranset af et praktisk anneks med tilhørende toilet og garageanlæg, der giver masser af muligheder – fra ekstra værelser og opbevaring til hjemmekontor, hobbyrum eller atelier.

Indenfor byder villaen på lys og rummelighed. Den åbne hall har loft til kip og ovenlysvinduer, der skaber et fantastisk lysindfald. Stueetagen rummer to luksuriøse og nye badeværelser fra 2022, et velindrettet bryggers samt en forældreafdeling med soveværelse, walk-in-closet og eget badeværelse. Det store køkken/almrum er husets samlingspunkt, hvor de store vinduespartier giver en enestående udsigt til søen og dyrelivet på vandet.

På 1. sal finder du en imponerende udsigtsstue, som er nybygget i 2023 med vinduer fra gulv til loft. Herfra kan du træde ud på altanen og nyde den panoramiske udsigt over landskabet. Derudover er der tre værelser, hvoraf to har udsigt til søen, samt nye egetræsgulve og gulvvarme i hele boligen. Haven er let at holde og perfekt til afslapning, her har du mulighed for at nyde solen hele dagen på de sydvendte terrasser beliggende mod vandet og på den nordlige side kan skoven bag huset betragtes i mere svale temperaturer om sommeren. De velbevarede gaslamper fra 1800-tallet skaber et hyggeligt lys om aftenen og fremhæver stedets charme.

Denne villa kombinerer en fantastisk beliggenhed og hygge med moderne komfort og masser af muligheder – en sjælden chance for at skabe dit drømmehjem ved vandet.

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: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 36140001663
Ejerudgift/md.: kr. 7.586

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 9ak Hårup By, Linå
BFE-nr.: 4280122
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2003 / 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.732.000,00
Grundværdi: 4.906.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.785.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.924.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Elica
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Indbygningkaffemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1364 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	119 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
Andre bygninger:	76 m ²
-heraf Carport	36 m ²
-heraf Carport	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.5.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Kommuneplanramme 36-R-02
Kommuneplanramme 36-B-01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Havmosen
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 36140001663
Ejerudgift/md.: kr. 7.586

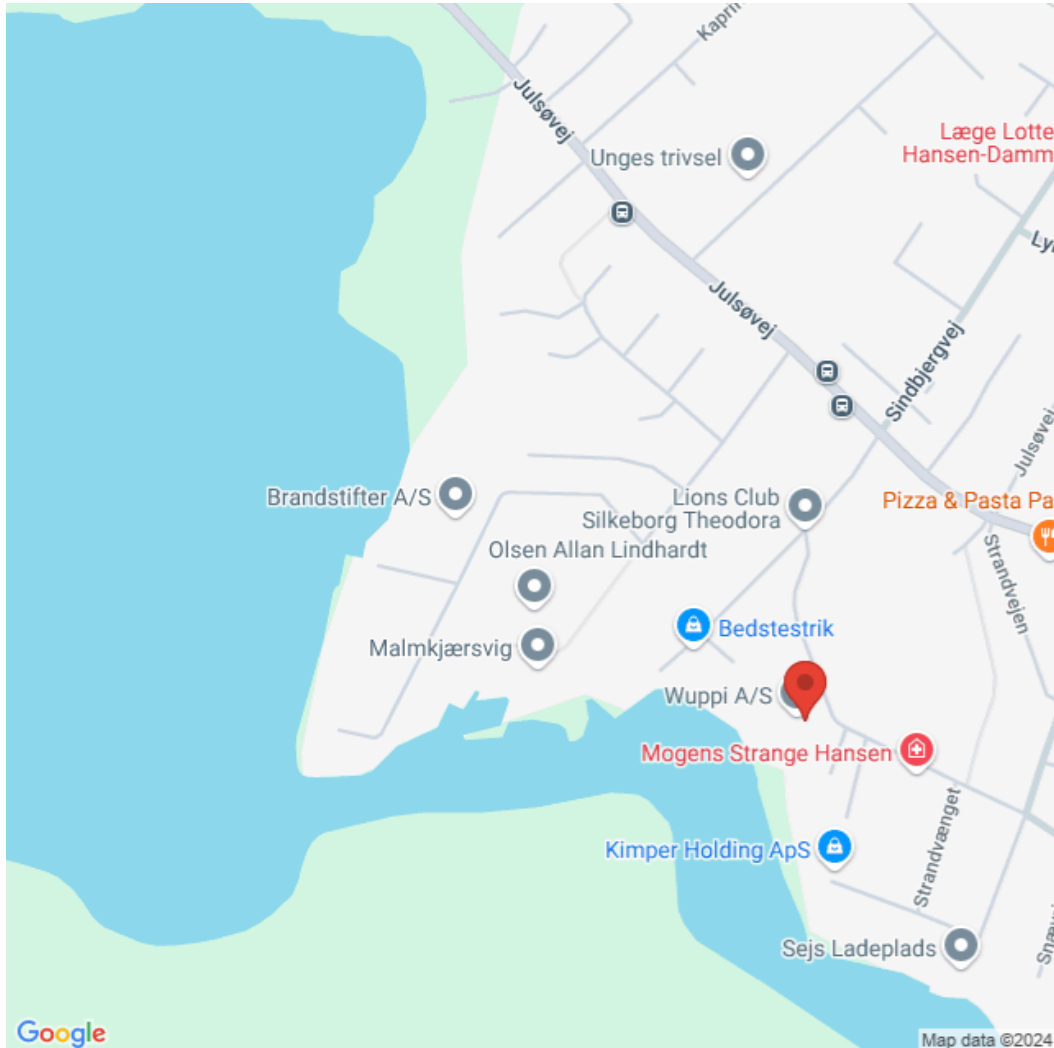
Dato: 11.4.2025



Adresse: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 36140001663
Ejerudgift/md.: kr. 7.586

Dato: 11.4.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 36140001663
Ejerudgift/md.: kr. 7.586

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

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: C

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: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 11.995.000

 Sagsnr.: 36140001663
 Ejerudgift/md.: kr. 7.586

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 39.706,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 43.173,00	Advokatomkostninger anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring 2024	kr. 3.895,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 109,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	73.850,00
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	I alt	kr.	12.085.850,00
Renovation, 240 L 2025	kr. 1.151,54	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.		
Skorstensfejning 2025	kr. 601,66			
Kontingent grundejerforening 2024	kr. 600,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 91.030,26			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 66.131 md./ 793.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 52.856 md./ 634.269 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: 11.4.2025. 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>



Adresse: Havmosevej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 36140001663
Ejerudgift/md.: kr. 7.586

Dato: 11.4.2025

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