

## 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: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001685  
Ejerudgift/md.: kr. 7.722

Dato: 25.3.2025



### Beskrivelse:

Sjældent udbudt nyere opført liebhaverbolig med blot 4-5 km til Silkeborg Midtby. Huset er fuldmuret og opført i minimalistisk stil i 2008 på i alt 284 kvm Velbeliggende på en stor naturgrund på 2.189 kvm tæt ved skov og sø. En attraktiv vej med godt naboskab og fællesskab. En spændende bolig at gå på opdagelse i med kvalitetsmaterialer, som understøtter den gennemførte arkitektur på bedste og fornemste vis.

Her kan dyrelivet og årstidens skiften nydes i fulde drag på den store naturgrund og med få hundrede meter til Valdemarsvig og badestedet "De små fisk". Med denne beliggenhed i det attraktive Sejs-Svejbæk kan din hverdag blive med sejllads på Silkeborg-søerne til Himmelsbjerg eller mod havnen i Silkeborg med hyggeligt cafemiljø. Silkeborg-søerne indbyder til aktivt liv i båd og kajak, og skoven med Sindbjerg og Stoubjerg rummer utallige muligheder for aktiviteter og naturoplevelser. Sejs-Svejbæk er et børnevenligt område med trafikikkert stisystem til skole og daginstitutioner. Gode indkøbsmuligheder med dagligvarebutikker og slagter. Få minutters kørsel i bil eller bus til Silkeborg og fra Sejs-Svejbæk er der mulighed for med tog at nå til Århus eller Silkeborg. Motorvejen skaber forbindelse til Århus på ca. 20 min.

Boligen er opført i et plan som et gårdhavehus, der består af 2 længer med et velanlagt gårdhave/-terrassemiljø i midten. Længerne er forbundet af en glaspassage med et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier fra gulv til loft. Fremstår med pudset facade, tagpap fra 2023 samt træ/alu vinduer fra Velfac samt IHC anlæg. Garageanlæg på i alt 59 kvm, indrettet som træningsrum, med varmepumpe og epoxygulve. Herfra adgang til stort depotrum.

Rummelig og lys entre med lyse elegante sandfarvede klinker, bryggers velindrettet med specialdesignet skabspartier fra gulv til loft med plads til teknik, vask i bord og plads til vaskefaciliteter. I den ene længe værelsesafdeling med 4 store skønne børneværelser med egetræsgulve, indbyggede skabe og store vinduespartier fra gulv til loft og udgang til haven fra alle værelser. Tilhørende luksuriøst badeværelse i tidløst design med elegante sandfarvede klinker, speciallavet hvidt bordarrangement, Phillip Starck armatur, væghængt toilet, muret badekar og bruseniche. Den anden længe et unik køkken/alrum med nedgang til stuen i forskudt plan. Fra stuen er der udgang til overdækket terrasse, der giver mulighed for at indrette med et loungesæt. Her kan sommeraftenerne nydes til solen går ned. Køkken/alrummet byder på en anderledes og spændende indretning. Opmuret væg med rå mursten og indbygget biopejs. Det fremstår elegant afstemt med køkkenelementerne, som er specialdesignet i tidløst design, hvor lågerne er i både i røget eg og hvidt. Her er quooker, Liebherr vinkøleskabe og 2 ovne. Her er god plads til stort spisebord. Forældreafdeling med et stort soveværelse. Her er et indrettet et stort walk-in med specialtilpasset skabe samt badeværelse med bruseniche og dobbelt håndvask.

Velanlagt have med flere terrasser og med god plads til leg. Her er havehus samt bålsted. Nem at holde, hvor sælger har installeret en robotplæneklipper.

### 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: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001685  
Ejerudgift/md.: kr. 7.722

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 7ei Hårup By, Linå  
BFE-nr.: 4280005  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 9.000.000,00  
Grundværdi: 5.053.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.200.000,00  
Grundlag for grundskyld: 4.042.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Indbygningsovn mærke: Gaggenau  
type: Dampovn mærke: Gaggenau  
type: Køleskab mærke: Gaggenau  
type: Fryseskab mærke: Electrolux  
type: Emhætte mærke: ATAG  
type: Opvaskemaskine mærke: Asko  
type: Vinkøleskabe mærke: liebherr]

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	2189 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	284 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	284 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	59 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	59 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan nr. 70.09  
Kommuneplanramme 36-B-01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001685  
Ejerudgift/md.: kr. 7.722

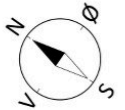
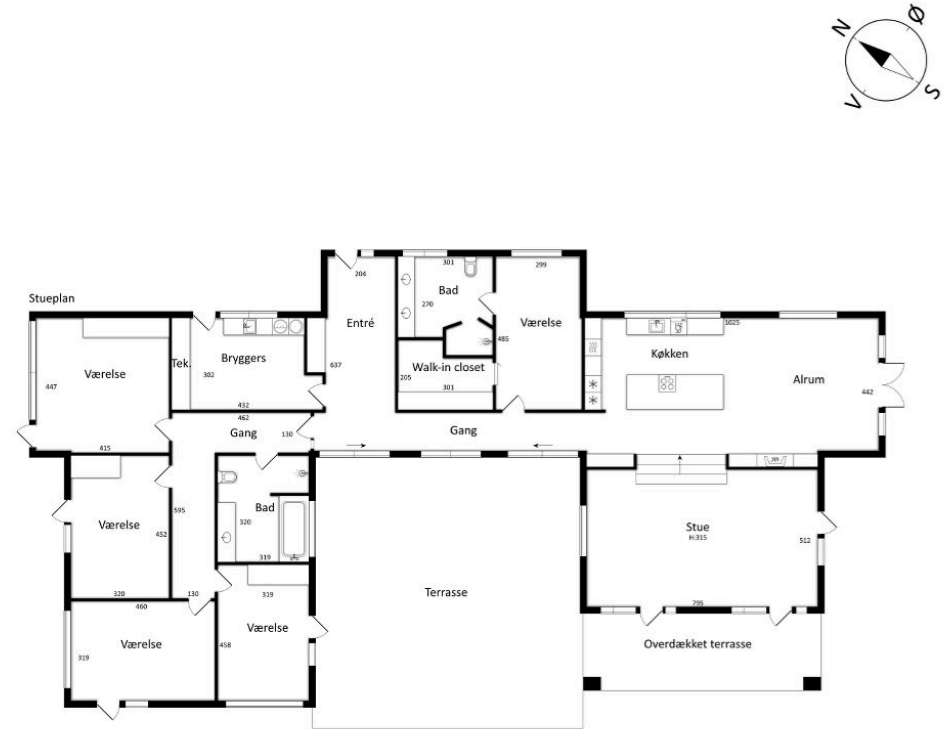
Dato: 25.3.2025



Adresse: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001685  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.722

Dato: 25.3.2025



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36140001685  
Ejerudgift/md.: kr. 7.722

Dato: 25.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.466,00 Forbrug: 1.679,1 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle forbrug i 2024: kr. 9.364,91

#### 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: B

#### 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Ejendomsværdiskat i ejerudgifterne er anslåede ud fra en vurdering på 9.000.000, da sælger har klaget over den foreløbige vurdering for 2024.**

Adresse: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 8.995.000

 Sagsnr.: 36140001685  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.722

Dato: 25.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 36.720,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 44.466,00	Advokatomkostninger anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring 2025	kr. 7.593,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	15.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 144,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	55.850,00
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	I alt	kr.	9.072.850,00
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.		
Vejbelysning privat fællesvej 2025	kr. 401,71			
Kontingent vejlaug 2025	kr. 400,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 92.669,67			

#### 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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 49.486 md./ 593.827 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.550 md./ 474.595 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: 25.3.2025. 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>

Adresse: H.G.Junkers Vej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.995.000Sagsnr.: 36140001685  
Ejerudgift/md.: kr. 7.722

Dato: 25.3.2025

**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	Obl.lån				DKK	4,00			0				