

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: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet søvilla velbeliggende med panoramaudsigt over Thorsø. På søgrunden er der skabt et helt unikt miljø i luksusklassen med parklignende have med flere terrasser i forskellige niveauer. Fra huset er der en plankesti ned til det velanlagte miljø ved badebroen. Her er der ved vandkanten anlagt en "lille" sandstand og terrasseanlæg, hvor du kan nyde en sommeraften ved bålstedet og tage en forfriskende dukkert. Efter dukkerten kan du tage en tur under udendørsbruseren, der er etableret ved huset. Præsentabel flisebelagt forhave med åbent vognly. Her er en lille østvendt terrasse med læ. I forlængelse er der anlagt stier og terrassemiljø langs huset. Denne sjældent udbudte villa er yderst velplaceret i det naturskønne Virklund. Der er utallige muligheder for bl.a. gå- og løbeture samt cykling rundt i skovene. Der er endvidere gå-afstand til indkøb, skole og daginstitutioner samt offentlig transport. Turen til Silkeborg klares på 8-10 min., hvor alle caféerne, butikkerne og seværdigheder, som bl.a. Indelukket med minigolf, Aqua Akvariet og Ferskvandscentret, venter. Der er i øvrigt gode busforbindelser til Silkeborg. Nordskovvejen med tilgang til motorvejen Århus-Herning kan nåes inden for ca. 10 min. kørsel. Villæen fremstår usædvanlig velholdt. Villæen er opført i 2 plan, delvis fulmuret og ombygget i kvalitetsmaterialer senest for 10-15 år siden. Huset er tilført nye spændende arkitektoniske løsninger. Her kan fremhæves den tilbyggede glaskarnap med trappe til underetagen, som har gjort lysindfaldet i huset til noget helt særligt. Trappen til underetagen er med til at give alrummet en hel særlig karakter. Udvendig fremstår huset tillige som et nyere hus og der er løbende udskiftet vinduespartier samt cementtagsten. Fra den præsentable forhave er der adgang til entre med klinker. Her er et smukt kig gennem huset med Thorsø i baggrunden. Fra entreen adgang til moderniseret stilfuldt badeværelse med bruseniche. Ligeledes fra entreen adgang til elegant stort køkken/alrum, velindrettet med mange elementer fra Svane og kvalitets hårde hvidevarer. Her kan fremhæves kaffemaskine og varmeskuffe. Her er hyggelig spisekrog og udgang til østvendt altan med mulighed for at udrulle markisen. En terrasse, der er særdeles hyggelig til at nyde sin morgenkaffe og udsigten til søen. Alrum og stue er adskilt med elegant gaspejs. Fantastisk udsigtsstue med et flot lysindfald. Fra stuen er der udgang til stor vest/vendt udsigtsaltan. I Underetagen indeholder arbejdstorv med udgang til haven. Her kan evt. etableret et ekstra værelse. Vaskerum , stort udsigtsværelse med glasparti fra gulv til loft. Forældreafdeling med stort soveværelse med panoramaudsigt over søen og udgang til haven. Badeværelse med både spa og bruseniche. Tilhørende stort depotrum samt værksted/opbevaringsrum udhus tæt ved vandet. Der foreligger tegningsforslag på etablering af ekstra værelse.

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: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 9cm Virklund By, Them
BFE-nr.: 4312156
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.511.000,00
Grundværdi: 2.833.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.408.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.266.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m ²
-heraf Carport	27 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.5.1891 Dok om engvanding og vandstand i Thorsø
18.7.1936 Dok om byggelinier mv, hegn, hegnsmur mv, forbud mod støjende og ildelugtende erhverv
16.6.1938 Dok om ret til anlæg af samlebrønd og til kloakledning mv
6.6.1944 Dok om forbud mod tørvefabrikation
31.1.1977 Dok om byggelinier mv

Kommuneplanramme 41-B-14

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke:
type: Indbygningsovn mærke: Miele
type: Køleskab mærke: Miele
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

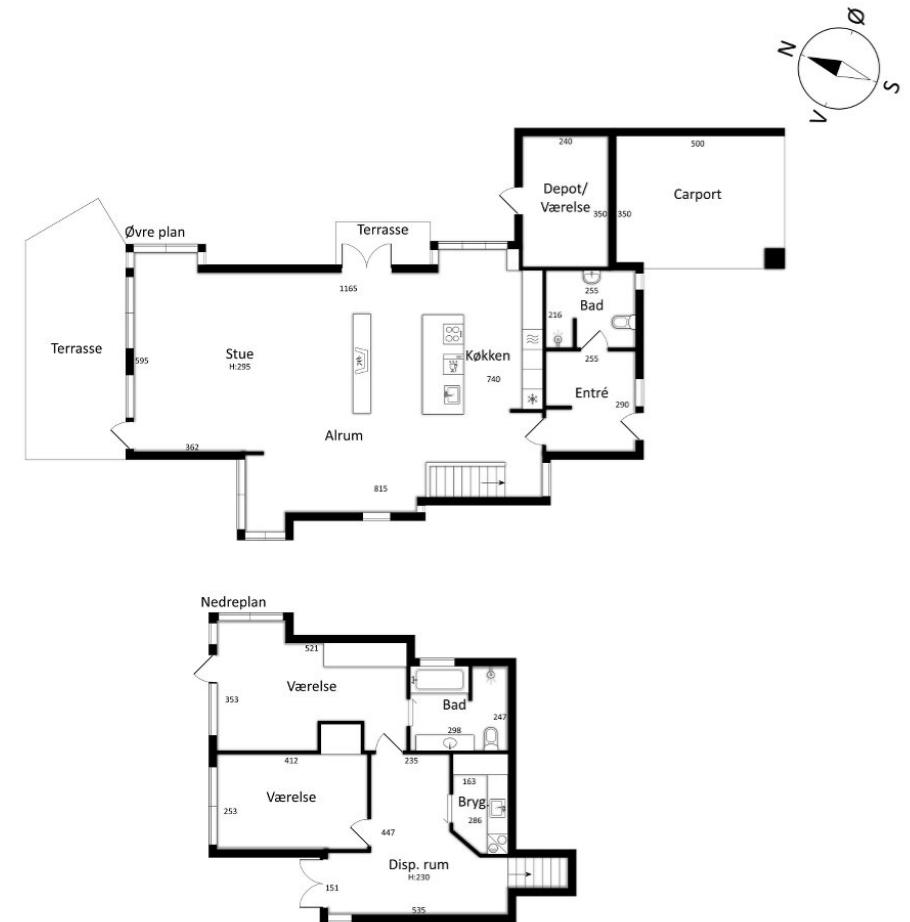
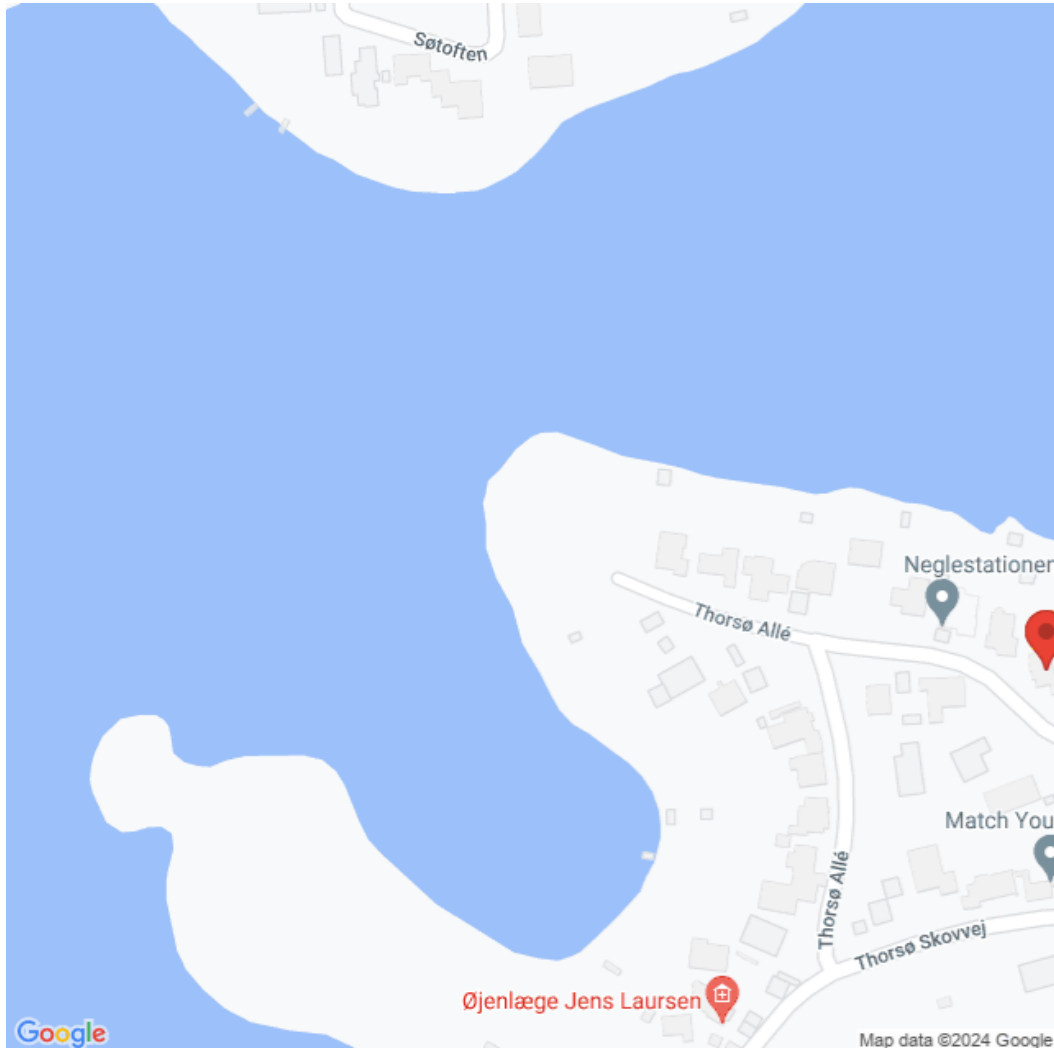
Dato: 15.4.2025



Adresse: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

Dato: 15.4.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.100,00 Forbrug: 1.651,8 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 22.484,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 24.930,00	Advokatomkostninger anslået
Husforsikring 2024	kr. 5.313,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 87,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, 240 L 2025	kr. 1.151,54	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.759,56	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 bankgarantistillæse m.v., Ekstraudgift forbundet med evt. mistelse af mulighed for stempelrefusion af de tinglyste lån.

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 standardfinansieringUdbetaling: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.814 md./ 561.771 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.415 md./ 448.976 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: 15.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Thorsø Allé 16, Virklund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000Sagsnr.: 36140001443
Ejerudgift/md.: kr. 4.647

Dato: 15.4.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	3,44			0				