

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: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 36140001475
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Blot 4-5 km fra Silkeborg Midtby ligger denne unikke fritidsbolig med grund direkte til sø. Her er etableret et wellness-miljø, som skal opleves. Her er helt optimale muligheder for at lade op og forkæle dig selv efter en travl dag. Her kan bl.a fremhæves den store delvis overdækkede terrasse med siddebænk. Her er god plads til at nyde sommeraftener med søudsigten, mens grillen er tændt og maden tilberedes. Der er et nyetableret udendørs spabad og udendørsbruser. Et hyggehjørne med plads til liggestole og en flisebelagt sti ned til et smukt terrasseanlæg i træ helt ned til vandkanten. I forlængelse heraf bådebro. Det er her lykkedes at skabe et helt unik miljø og stemning med loungesæt, højbede, kajaker og med den tillagte båd.

Her kan din hverdag byde på sejllads til Himmelbjerg og Havnen i Silkeborg med cafemiljø. Silkeborg-søerne indbyder til aktivt liv i båd eller kajak. Skoven med Sindbjerg og Stoubjerg rummer utallige muligheder for aktiviteter og naturoplevelser. Sejs er et børnevenligt område med trafikssikker cykelsti til skole og daginstitutioner. Gode indkøbsmuligheder med dagligvarebutikker med brød udsalg og slagter. Få minutters kørsel i bil eller bus til Silkeborg, og fra Sejs-Svejbæk er der mulighed for med tog at komme til Århus/Herning. Motorvejen skaber forbindelse til Århus og Herning på ca. 30 min.

Huset fremstår moderniseret og indflytningsklart. Du bliver budt velkommen i et stort åbent rum, der er inddelt i stue og køkken/alrum. En nyindsat brændeovn er med til at skabe god stemning også på en regnvejrsdag. En hyggelig spisekrog med hjørnesidebænk, hvor du kan nyde et flot lysindfald og udsigten til skov og sø. I sommerperioden har sælger haft stor glæde af at nyde udsigten til at Hjejlen sejler forbi. Nyt Svane køkken fra 2022 i elegant grå farve med messinggreb, porcelæns håndvask og nye hårde hvide varer. Køkkenet matcher alkoven i stuen med samme grå låger og messinggreb.

Fra stuen adgang til 2 værelser. Yderligere renoveret badeværelse med bruseniche og amatur i messing, der passer til huset øvrige stil.

Tilhørende et gæsteanneks på 15 kvm.

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: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 36140001475
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 9dm Hårup By, Linå
BFE-nr.: 4280203
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.138.000,00
Grundværdi: 1.320.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.710.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.056.000,00

* 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: Siemens
type: Køle-fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	487 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplanramme 36-B-01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 36140001475
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

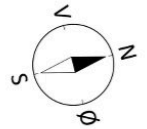
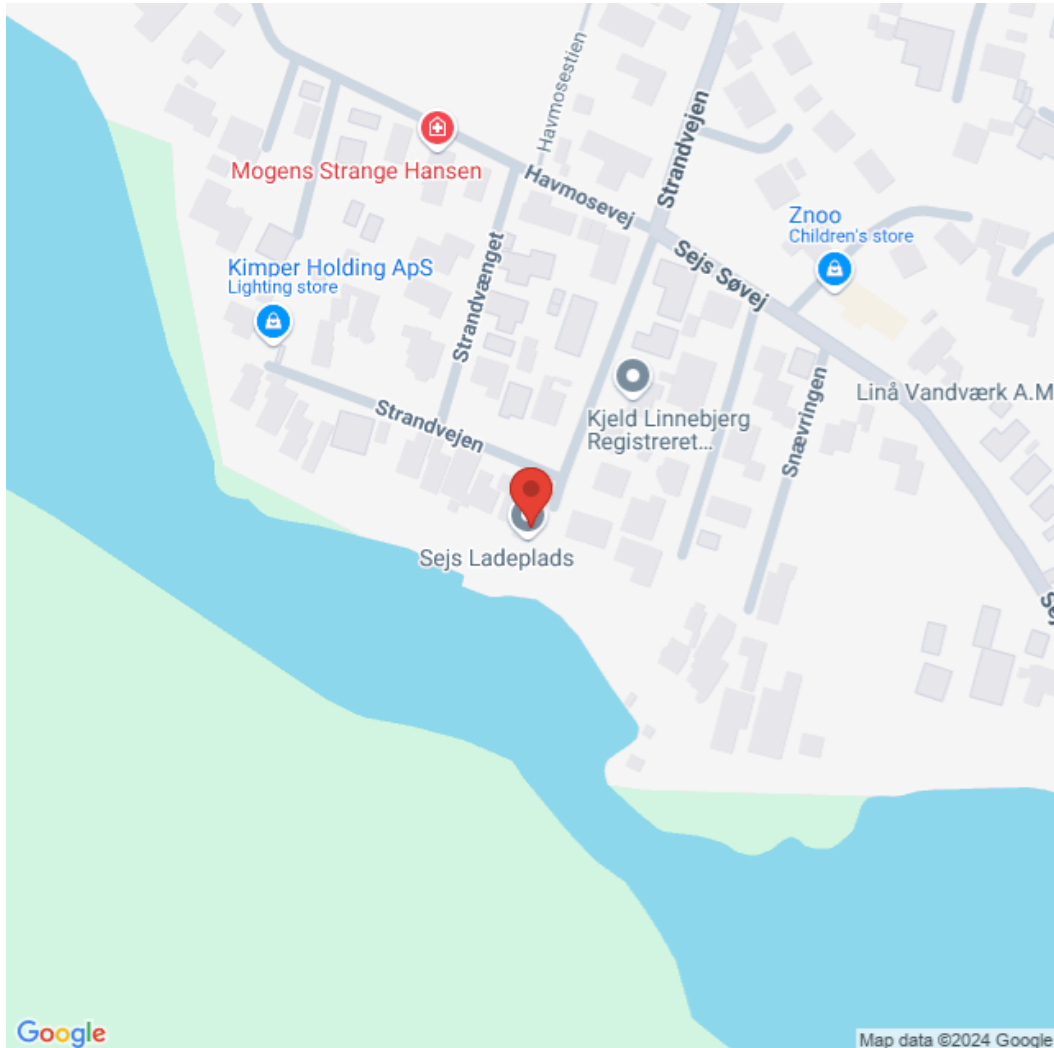
Dato: 27.3.2025



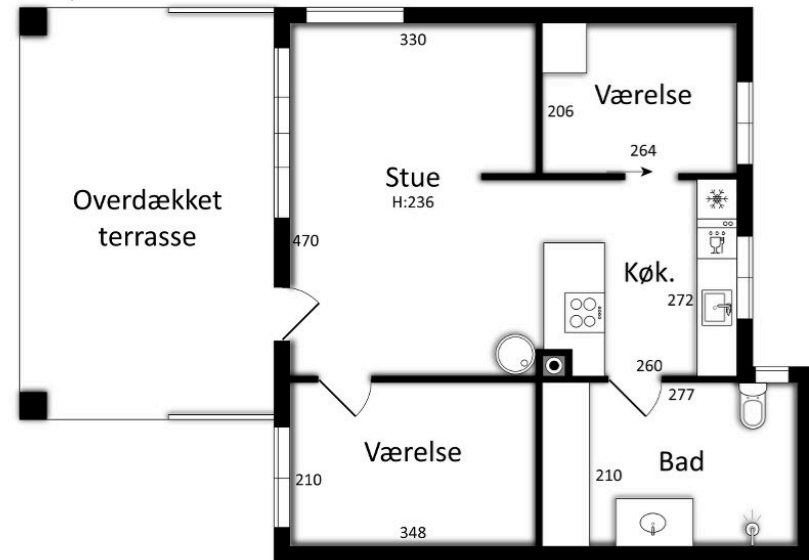
Adresse: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 36140001475
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 27.3.2025



Stueplan



Adresse: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 36140001475
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alka Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

Sælgers samlede forbrug af el (incl. forbrugs-el) for perioden 1/9 2023 til 31/8 2024 udgør kr. 9.833,34

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Udendørs spabad

Det bemærkes, at det udendørs spabad ikke medfølger.

Adresse: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 6.250.000

 Sagsnr.: 36140001475
 Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.723,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.616,00	kr. 6.250.000,00
Husforsikring 2025	kr. 3.004,44	Halv ejerskifteforsikringspræmie *anslået
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	kr. 8.000,00
Skorstensfejning 2025	kr. 601,66	Advokatombkostninger *anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 72,65	kr. 7.000,00
Vejbelysning privat fællesvej 2025	kr. 65,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		kr. 39.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.875,93	I alt
		kr. 6.304.350,00
		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.

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.145 md./ 421.740 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.985 md./ 335.826 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: 27.3.2025. 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: Strandvejen 15, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.250.000Sagsnr.: 36140001475
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 27.3.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,52			0				