

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: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Flot og velholdt villa tæt på Langsøen

Ikke mere end hundrede meter fra Silkeborg Langsø ligger denne fortrinlige gulstenvilla, hvor en attraktiv beliggenhed tæt på alle hverdagens gøremål og flot natur bliver kombineret med en velkomponeret planløsning. I kan blandt andet se frem til et stort, åbent opholdsrum, et soveværelse og en god kælder, mens der heller ikke er en finger at sætte på haven.

Villaens gulstensfacade får selskab af et mørkt betontagstenstag fra 2000, og inden døre er den stilrene æstetik videreført. I opholdsrummet, hvor stue og køkken er udført i et, er der et renoveret køkken med blandt andet nye skuffer og fronter fra 2025, mens en brændeovn, et ovenlysvindue og masser af lys kendetegner stuen.

I stueplan finder I foruden stuen og køkkenet også et regulært soveværelse og et gæstetoilet ved entréen. I kælderen venter to disponible rum, et badeværelse med brus og et praktisk bryggers. Lige foran stuen har I glæde af en udestue, og fra denne er der videre passage til en terrasse under åben himmel. En overdækket terrasse, en fin beplantning og en god garagebygning med tilhørende grav og ellader er også en del af ejendommen.

I bosætter jer i et godt kvarter, hvor I får korte afstande til alt det vigtigste. Det gælder for skole, pasningstilbud og indkøb, mens I ligeledes er placeret ganske fordelagtigt, når det kommer til idrætsfaciliteter, offentlig transport og den hyggelige bymidte. Grønne områder ved Langsøen og ved de små søer just vest for huset er også værd at fremhæve.

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: Mathias Bach

Adresse: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 30.4.2025



Adresse: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

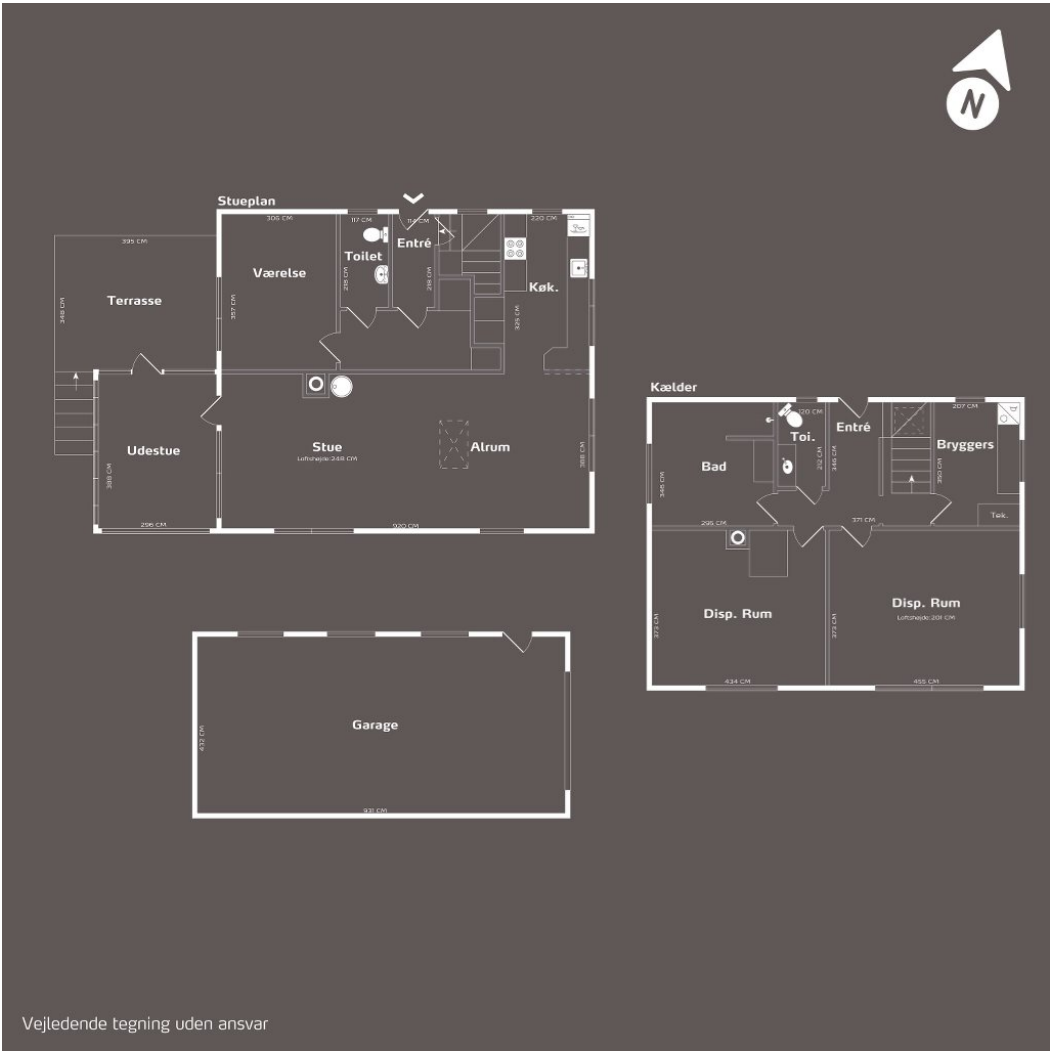
Dato: 30.4.2025



Adresse: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 30.4.2025



Adresse: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 412ao Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 5652109
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.857.000,00
Grundværdi: 1.155.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.485.600,00
Grundlag for grundskyld: 924.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline
type: Komfur mærke: Bosch
type: Indbygningsovn mærke: Bosch
type: Køle/fryseskab mærke: Vestfrost
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	636 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	81 m ²
Kælderareal:	81 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Garage	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: SANKELMARKSVEJ/HUSUMVEJ M.M.
Kommuneplan: Silkeborg Kommuneplan 2020-2032

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se Police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.585,90 Forbrug: 21,77 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmemeforbrug for år 2024 udgør kr. 10.661

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:

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at brændeovnen er fra før 2003.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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: Husumvej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.576,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.164,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 5.531,31	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Renovation	kr. 2.944,00	I alt	kr.	2.511.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 87,79			
Skorstensfejning	kr. 643,95			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.947,61			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.771 md./ 165.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.002 md./ 132.028 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: 30.4.2025. 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/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

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 jf. sælger.
--	--

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	372.000,00	0	372.000,00	DKK	0			0				