

# 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: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021



## Beskrivelse:

Lejlighedslivet mellem vand og by

Søtorvets 8 bygninger ligger langs kanten af den naturskønne å. Arkitekturens detaljer og åbenhed er tænkt hele vejen rundt om de 8 punkthuse, der er placeret med stor afstand for at give masser af lys og luft til alle lejligheder. I alt rummer Søtorvet 286 lejligheder og ejerlejligheder i seks forskellige størrelser fra 72-163 m<sup>2</sup>. Øverst oppe finder man de eksklusive penthouselejligheder med udgang til tagterrasse, men også alle øvrige boliger har store altaner med udsigt til den fantastiske natur omkring søen eller åen.

Under den hævede bypark, og de 8 punkthuse, etableres Søtorvets eget P-hus med god plads til biler og cykler, samt et stort supermarked, der gør det nemt at få handlet ind og bragt varerne op med ejendommens elevator.

Derudover får byparkens bund en urban kant med caféer og butikker, langs hele den ene side, der samtidig fungerer som afskærmning mod Christian 8.s Vej.

Indvendigt fortsætter fortællingen om lys, luft og natur. De store vinduespartier lader lyset strømme ind på de moderne detaljer, det eksklusive, hvide køkken med hårde hvidevarer fra Electrolux, for ikke at glemme de smukke egetræsgulve, der bringer naturen helt ind i stuen. Søtorvet er realiseringen af det komfortable liv med alt inden for rækkevidde.

Nærområdet vrirler med indkøbsmuligheder, shopping og byliv, men her kan man trække sig tilbage i sin private lejlighed, og nyde livet og udsigten til de skulpturelle tårne og det omgivende vand. Den sværeste beslutning bliver at vælge hvilket kig over by, vand eller natur, der skal udgøre dit daglige vinduesmaleri i stuen.

## 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: René Chrom Nielsen

Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021

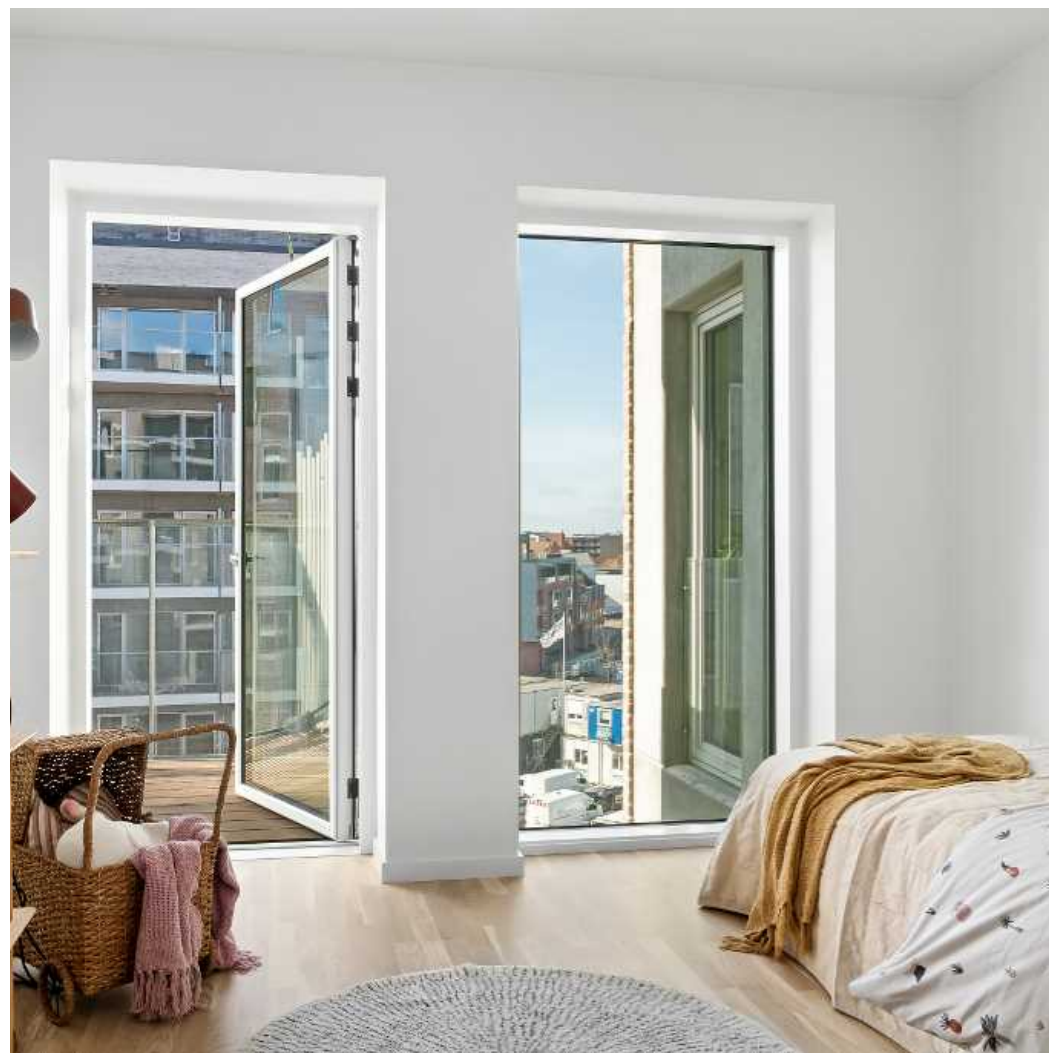




Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021





Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021





Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021



Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
 Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021

**BOLIGTYPE PH2**  
 Bolignr. C37

 163 m<sup>2</sup>  
 BBR

 152 m<sup>2</sup>  
 TINGLYST

 4  
 VÆRELSE

 Tagterrace/altan  
 UDEAREAL

 7. sal  
 ETAGE





Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
 Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Ifølge:  
 Kommune: Silkeborg Kommune  
 Matr.nr.: 39B Silkeborg Bygrunde  
 BFE-nr.: 5647997  
 Ejerl.nr. 38  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Offentligt vandværk  
 Vej: Privat vej  
 Kloak: Se ejendomsdatarapport  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år:

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
 Offentlig ejendomsværdi: 9.200.000,00  
 Heraf grundværdi: 2.208.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.200.000,00  
 Grundskatteloftsværdi: 2.208.000,00

### Tilbehør:

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

Jf. materialebeskrivelse

### **Arealer**

Tinglyst areal: 152 m<sup>2</sup>  
 Heraf boligareal: 152 m<sup>2</sup>  
 Heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 163 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
 Tinglyst fordelingstal: 151/25761  
 Adm. fordelingstal: 151/25761  
 Sikkerhed til e/f: 52.000,00  
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
 I form af: Ingen

## Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.06.1845 - 921844-65: Dok om herlighedsret for statskassen mv.  
 09.12.1924 - 2119-65: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.  
 14.08.1935 - 1429-65: Dok om lystfiskeri med medetøj men ikke fiskeri med garnredskaber, fiskegårde eller andre fangstindretninger mv.  
 23.10.1952 - 4391-65: Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.  
 23.10.1952 - 4392-65: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, servicestationer.  
 19.05.1958 - 921848-65: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.  
 05.12.1991 - 23321-65: Dok om beplantning  
 15.02.1993 - 2676-65: Dok om fjernvarme mv, forsynings-/afløbsledninger mv.  
 19.08.1994 - 36946-65: Dok om kabler mv.  
 22.11.1994 - 921847-65: Dok om transformerstation mv. jordkabler  
 01.02.1995 - 3011-65: Lejekontrakt med PDB m/forkøbsret.  
 14.04.200 - 7571-65: Færdighedsret mv.  
 07.12.2020 - 1012491452: Deklaration for spildevandsanlæg og spunsafgrænsning.  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
 Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos  
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.670,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmer er anslået, da der ikke foreligger forbrugsopgørelser for nybyggeri.

### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

### Andre forhold af væsentlig betydning:

**Lettere forurening:** Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Om boligbeskatning:** Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

**Grund- og ejendomsværdi:** Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskatte-system i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskatte-system betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper og vil blive beskattet anderledes end i dag. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Udgiften til varme er ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug. Udgiften til Grundejerforeningen og er ANSLÅET ud fra foreliggende budget.

**Energimærke:** Køber er gjort bekendt med, at energimærke er angivet som forventet energiklasse. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse og ved udarbejdelse af energimærke. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse.

**Billeder:** Billeder af bygningen, interiør og udsigt er 3D-arkitektvisualiseringer med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne skal ikke ses som specifikke række-huse.



Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: 9.200.000

 Sagsnr.: 59-X0000139  
 Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>     | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                |              |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ejendomsværdiskat            | 32.768,00      | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | 9.200.000,00 |
| Ejendomsskat 2021            | 0,00           | Tinglysningsafgift                                                                                                                                                          | 56.950,00    |
| Ejendomsskat, anslået        | 62.398,00      | I alt                                                                                                                                                                       | 9.256.950,00 |
| Fællesudgifter, anslået      | 25.972,00      | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, |              |
| Skadedyrsbekæmpelse, anslået | 100,00         |                                                                                                                                                                             |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:      | 121.238,00     |                                                                                                                                                                             |              |

#### 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: 460.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.546 md./ 450.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.020 md./ 384.234 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.10.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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>

Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: 9.200.000

Sagsnr.: 59-X0000139  
 Ejerudgift/md.: 10.103

Dato: 14.10.2021

#### 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:

#### 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 fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|