

## 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: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X0000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025



### 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.

Denne lejlighed indeholder:

Entre med garderobe hvorfra der er flot lysindfald fra stuens store vinduespartier. 2 soveværelser samt gæstebadeværelse med vaskesøjle. Master bedroom med direkte adgang til stort badeværelse..

Begge badeværelser er holdt i smukke beige og brune nuancer.

Meget stor stue med udgang altan hvorfra der er udsigt til åen samt ca. 30 m<sup>2</sup> stor solrig tagterrasse.

Stuen er velindrettet og har gode muligheder for indretning af både spisestue samt sofa/lounge område.

I stuen er der flotte store vinduespartier der lukker et fantastisk lys ind i lejligheden,

I forbindelse med stuen stort hvidt åbent køkken fra Svane køkken med mulighed for opsætning af kogeø.

Lejligheden har flotte lamelparketgulve og fremstår i indflytningsklar stand.

### 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: Sørtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025

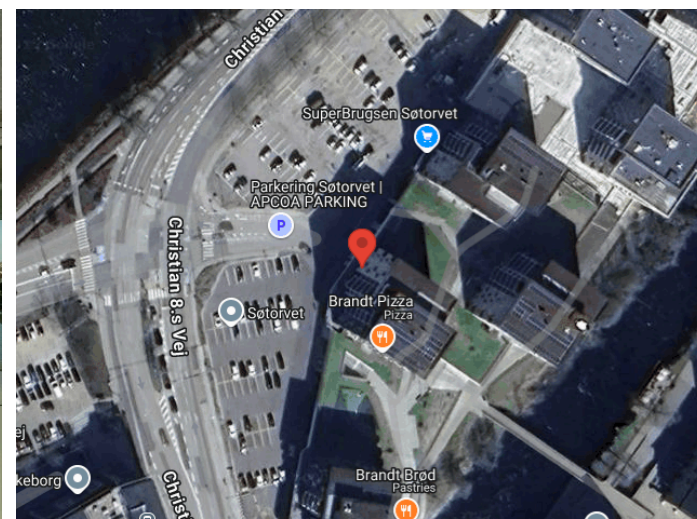
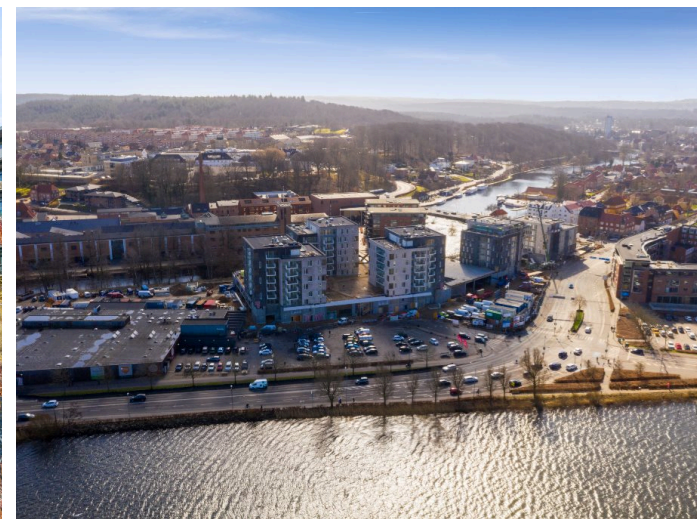
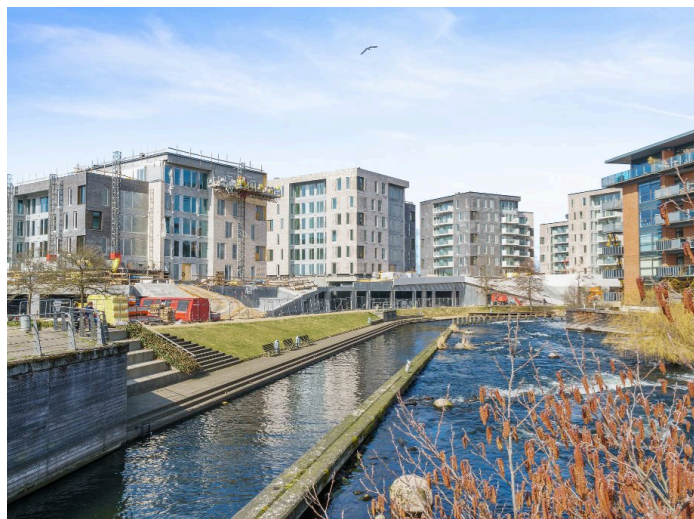




Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025




Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X0000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025

**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: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X0000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 39b Silkeborg Bygrunde  
BFE-nr.: 100398018  
Ejerl.nr. 38  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Se ejendomsdatarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2023

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 6.557.000,00  
Grundværdi: 2.993.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.245.600,00  
Grundlag for grundskyld: 2.394.400,00

\* 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):

Ovn, kogeplade, emhætte, opvaskemaskine, køle/frys, vaskemaskine og tørretumbler fra Elektrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 152 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 152 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 163 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 152/30355  
Adm. fordelingstal:  
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:

26.6.1845 Dok om herlighedsret for statskassen mv, (4A-187), Akt-nr. 65\_L\_560 -  
9.12.1924 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, afståelse af jord 65\_C\_585  
14.8.1935 Dok om lystfiskeri med medetøj men ikke fiskeri med garnredskaber,  
fiskegårde eller andre fangstindretninger mv -  
19.5.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -  
5.12.1991 Dok om beplantning  
15.2.1993 Dok om fjernvarme mv, forsynings-/afløbsledninger mv 65\_E\_604  
19.8.1994 Dok om kabler mv 65\_E\_604  
22.11.1994 Dok om transformerstation mv, jordkabler 65\_E\_604  
14.4.2000 Færdselsret m.v. 65\_E\_604  
7.12.2020 Deklaration for spildevandsanlæg og spunsafgrænsning  
27.8.2021 Deklaration om løbende udvidelse af ejerlejligheder, forhåndsrelaksation af  
fællesarealer m.v.  
21.9.2021 Til brug for tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen Søtorvet,  
Silkeborg, CVR-nr 42 66 44 72, ("Ejerforeningen") beliggende på matr.nr.  
25.2.2022 Deklaration om Ejerforeningens område, udvidelse af Ejendommen og  
eksklusiv brugsret  
5.4.2022 Deklaration om depotrum  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til salgsmaterialet

Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X0000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.670,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varme 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.

Elinstillationsrapport: 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. **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. **Varme:** Udgiften til varme er ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug. **Billeder:** Billeder skal ikke ses som den specifikke lejlighed

Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X0000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat Anslået 2025	kr. 26.752,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.595.000,00
Grundskyld Anslået 2024	kr. 26.338,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	53.450,00
Fællesudgifter Jf budget	kr. 16.224,00	Købers andel af handlens berigtigelse	kr.	6.750,00
Skadedyrsbekæmpelse, anslået Anslået	kr. 100,00	I alt	kr.	8.655.200,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.414,56			

#### 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: 430.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 47.293 md./ 567.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.797 md./ 453.564 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: 16.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Søtorvet 10, 7. 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 71-X0000099  
Ejerudgift/md.: kr. 5.785

Dato: 16.4.2025

---

**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:**