

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: Thorsø Skovvej 23, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23890000065
Ejerudgift/md.: kr. 7.375

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

I Virklund er naturen trukket med ind i byen, og det faktum har man glæde af på denne ejendom. Villaen ligger på en 3.226 kvadratmeter stor naturgrund, der grænser op til skoven og ligger med en smuk udsigt til Thorsø. De store vinduespartier fra Velfac sikrer den fantastiske kontakt med naturen udenfor. Huset er fra 2008 og fremtræder gedigent og velholdt. Det er fuldmuret, og der er brugt klassiske materialer såsom skifer på flere gulve og trægulve på de øvrige.

Gennemførte løsninger og den smukke udsigt

Det er fra intet mindre end alle opholdsrum og værelser, at der er kig til søen. Man har på fordelagtig vis etableret opholdsmiljøet på førstesalen, for fra dette hævede perspektiv er det en særligt storslået udsigt, man har glæde af fra køkken-alrummet og stuen. Køkkenet fremtræder i klassisk, nordisk stil, og i alrummet har man en indbygningspejs. Taghældningen er ensidig, så man oplever en flot loftshøjde, hvilket sammen med det markante lysindfald resulterer i den dragende rumfornemmelse. Der er en tilsvarende oplevelse i stuen, ligesom begge afsnit har terrassedøre.

Endvidere byder overetagen på en oplagt forældresuite med et soveværelse, som har walk-in-closet og terrassedør, og ved siden af ligger der et badeværelse med bruseniche og badekar. I sidstnævnte kan man ligge og spejle ud over søen. Husets andet badeværelse ligger i stueplanet, hvor man også finder et bryggers og tre værelser - alle tre med terrassedøre. Fra stueplanet er der forbindelse til den dobbelte garage.

(fortsættes på næste side)

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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Thorsø Skovvej 23, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23890000065
Ejerudgift/md.: kr. 7.375

Dato: 7.5.2025

En frodig grund i naturomgivelser

Grunden er overskuelig at holde, for den er nemlig udlagt som en naturgrund med en masse vild beplantning, der falder harmonisk ind i omgivelserne. På grunden er der blandt andet masser af lyng og blåbær, og man får fornemmelsen af, at matriklen nærmest smelter sammen med naturen omkring. Landskabet er skrånende ned mod søen, så ejendommen ligger højt hævet, og det er også denne detalje, som medfører den fantastiske udsigt. Thorsø er indrammet af høje, ranke træer og Virklund by, hvor husenes lys i vinduerne skaber en særlig stemning ved aftenid. Det dragende udsyn kan man i særdeleshed nyde fra den hævede terrasse ud for opholdsmiljøet.

Statsskoven som nabo giver ro, fred og privatliv på ejendommen. Samtidig er det en betagende kulisser for aktiviteter i det fri, hvor man kan følge vandreruten Spor Thorsø. Man kan også begive sig ud i skoven via andre stier, og eksempelvis Duedal Bjerg kan være et pejlemærke. Endelig er Thorsø Badet en oplagt destination på varme dage.

Ikke nok med, at naturen omgiver ejendommen, så er adressen også central i et mere praktisk øjemed. Der er nemlig under én kilometer til busforbindelser, indkøb og skole såvel som sportsfaciliteter. Søger man et større bymiljø med butiksliv og caféer, har man omtrent ti minutter i bil til Silkeborg centrum. I bil er der desuden mindre end et kvarter til motorvejen.

Adresse: Thorsø Skovvej 23, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23890000065
Ejerudgift/md.: kr. 7.375

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 9by Virklund By, Them
BFE-nr.: 4312141
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 10.023.000,00
Grundværdi: 3.920.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.018.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.136.000,00

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

Tilbehør:

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

LG køle-/fryseskab, AEG emhætte, Gaggenau ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3226 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	164 m ²
Kælderareal:	153 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	249 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.6.1857 Dok om færdselsret mv, (2B-40,42,64) 65_B_364
18.7.1936 Dok om byggelinier mv, hegn, hegnsmur mv, forbud mod støjende og ildelugtende erhverv
31.1.1977 Dok om byggelinier mv
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:
- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
- Plan - Thorsøsvinget, Virklund
- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
- Plan - Kommuneplanstrategi 2040
- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - Q12.4
- Kloakopland - Q18
- Kloakopland - Q54

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Thorsø Skovvej 23, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23890000065
Ejerudgift/md.: kr. 7.375

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.500,00 Forbrug: 2.515,5 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Fjernvarme:

Der arbejdes fra Silkeborg Forsyning på at tilbyde fjernvarme i Virklund. Nuværende ejer har tilkendegivet overfor Silkeborg Forsyning, at ejendommen ønsker at blive tilsluttet fjernvarme. Der er lagt op til, at tilslutningen vil koste kr. 299/md frem til d. 31/12 2047 for ejendommen. Det er dog endnu ikke fastlagt, at det kommer til at blive aktuelt. Køber opfordres til at kontakte Silkeborg Forsyning for nærmere information.

Adresse: Thorsø Skovvej 23, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23890000065
Ejerudgift/md.: kr. 7.375

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 40.893,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 34.496,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.204,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.925,64	I alt
Skorstensfejning	kr. 875,45	
Skadedyr	kr. 102,58	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 88.497,51	

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.246 md./ 722.957 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.149 md./ 577.790 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: 7.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Thorsø Skovvej 23, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23890000065
Ejerudgift/md.: kr. 7.375

Dato: 7.5.2025

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: