

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: Bakbjergvej 18, 8653 Them
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 30001250
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

I de bakkede landskaber lidt sydvest for Himmelbjerget og en smule øst for Salten og Them ligger denne ejendom, der i 2016 blev opført i lækre, vedligeholdelsesfrie materialer. Arkitekturen er stringent og følger fra start til slut den samme røde tråd, mens også indretningen er velkomponeret med et stort, åbent opholdsrum og gode, regulære værelser. Haven er anseelig af størrelse uden dog at være uoverskuelig.

Nabo til smuk natur

Søhøjlandet er berømt for sin imponerende natur, de enorme skove og de dybe søer. Netop her vil man især opleve skovene og det kuperede terræn. Der er udsigt til skovbryn, uanset hvilken vej man kigger, mens man på samme tid ikke kan se så meget som et eneste hus. Ikke desto mindre er omgivelserne kendetegnet af yderst veltrimmede plæner, for ejendommen ligger klos op ad Himmelbjerget Golfklubs greens.

Med de praktiske briller på næseryggen er beliggenheden heller ikke uden kvaliteter. Det tager ikke mange øjeblikke at køre til Them, hvor man kan tilgå snart sagt alt, hvad man kunne få brug for på en almindelig hverdag, mens der samtidig ikke er mere end ti kilometer til centrum af Silkeborg.

Et gennemført design

Arkitekturen er med al tydelighed gennemtænkt ned til mindste detalje. Facaden består af gule, blødtørnede tegl, cedertræsbeklædning og tykke, galvaniserede stålplader, der i samspil med zinkafslutninger giver et helt særligt, moderne udtryk. Stålpladerne ses ved både den store dobbeltgarage, skraldespandsskjuleren og på terrassen, hvorved den ensartede stil fastholdes.

(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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Bakbjergvej 18, 8653 Them
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 30001250
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 12.4.2025

Villaens rumfordeling er udformet omkring opholdsrummet med stue, alrum og køkken i centrum. Fælles for alle tre afsnit er det markante lysindfald, som de brede, loftshøje vinduer bidrager til. Det mørke klinkegulv matcher elegant det flotte køkken, der er udført med henholdsvis riflede og glatte fronter.

Den østlige del af boligen er indrettet med et oplagt forældresoveværelse. Det er udstyret med et walk-through-closet og et badeværelse, der er rustet til tænderne med nedsænket kar, dobbeltvask og brus. I den modsatte ende af boligen råder man over endnu et værelse, et bryggers og et badeværelse. Ved entréen er der en garderobe. Der er udgange til have og terrasser fra samtlige rum i huset.

Haven og gårdspladsen

Grundens samlede areal er på 3.355 kvadratmeter, og på den sydlige side af huset, det vil sige netop foran alrummet, er der arrangeret en særdeles solrig terrasse. Den er delvist overdækket, og der er udsigt til golfbanens velplejede green.

Flere steder rundt om huset kan man sætte sig og nyde de fredfulde omgivelser, og herudover er der på forsiden af ejendommen en egentlig gårdsplads, der indrammes af villaen, en carport og en garagebygning. Garagen rummer plads til to biler, et værksted og flere disponible rum.

Adresse: Bakbjergvej 18, 8653 Them
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 30001250
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 25c Salten By, Them
BFE-nr.: 4310009
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.602.000,00
Grundværdi: 1.182.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.881.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.505.600,00

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

Tilbehør:

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

Amerikaner køleskab, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, kombi mikrobølgeovn, vinkøleskab, quooker.

Vinkøleskab i viktualierummet samt luft-til-luft varmepumpe medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3355 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	172 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	131 m ²
-heraf Garage	95 m ²
-heraf Carport	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
- Plan - Himmelbjerg Golfbane, Bakbjerg
- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
- Plan - Kommuneplanstrategi 2040
- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:
- Nr. 63: Plan - GOLFBANE

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:
- Renseklasse: OP

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.09.1829 lbnr. 928722-65 Tillægstekst Dok om forbehold af jagt og fiskeriret samt af skov med vejfartdertil (1A-439), Vedr 26E
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bakbjergvej 18, 8653 Them
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 30001250
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 12.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.714,00 Forbrug: 1.751 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser et årligt elforbrug til både almindelig el samt varme på 6.456 kWh (kr. 10.741,61) i 2023,

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 risiko for stød

Energimærkning: A2015

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.

Adresse: Bakbjergvej 18, 8653 Them
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 30001250
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.696,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.402,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.463,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.775,00	I alt
Skadedyr	kr. 117,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.453,81	

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.556 md./ 450.668 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.015 md./ 360.176 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: 12.4.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bakbjergvej 18, 8653 Them
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 30001250
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 12.4.2025

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:

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	454.487,01	454.487,01	456.627,64	DKK	3,82	31.965,45	26,50	9.91	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.081.147,29	2.081.147,29	2.100.293,85	DKK	4,06	155.639,90	22,00	7.78	0			