

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: Hjortespringet 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000025
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Omkranset af naturen i det nordlige Virklund ligger denne enestående ejendom fra 2022, som er nøje afstemt lige fra det naturlige udtryk i designet til de langtidsholdbare materialer, der præger både indretningen og udemiljøerne. Naturen er tænkt ind i både hus og have, og ligeledes er boligen velindrettet med særskilte sektioner og et åbent opholdsrum i midten. Huset ligger højt for enden af en blind vej i et lukket kvarter, hvor skoven er i baghaven, mens der er et dejligt langt kig mod syd.

Fredeligt ved skoven

Virklund er en attraktiv by lige syd for Silkeborg, som er indhyllet af Silkeborgskovene og de mange store søer i Søhøjlandet. Med bopæl i bunden af det lukkede kvarter på Hjortespringet 19 får man Vesterskoven som nabo, og naturen er i det hele taget nærværende. Fra den sydvendte terrasse kan man nyde udsigten over søen lige nedenfor, ligesom man kan se langt over hustagene i byen med kig helt til trætoppene i Thorsø Bakker.

Foruden den artsrige og uspolerede natur lige uden for hoveddøren er der kort afstand til byens bekvemmeligheder i det centrale Virklund, hvor skole, fritidsaktiviteter, pasningstilbud og indkøbsmuligheder er samlet. Endelig kommer man hurtigt til flere af byens tilbud i Silkeborg centrum.

Et særligt udtryk

Hjortespringet er en lille enklave på toppen af Virklund, hvor der er langt mellem naboerne, og da ejendommen ligger for enden af vejen, kan man færdes stort set ugeneret på grunden. Arkitekturen er enestående og passer perfekt ind i det naturskønne sceneri. Det kommer sig i særdeleshed af de træbeklædte facader, som består af Douglasgran, der bliver smukkere med tiden. Ikke desto mindre er bygningen fuldmuret samt udstyret med genvindingsanlæg og gulvvarme overalt. Bemærk den dobbelte carport med skur, som er integreret med ejendommen.

Haven er anlagt af havearkitekt Tony Skovsende, og den er tydeligt inspireret af naturen med en mangfoldighed af planter, omend den samtidig er nem at holde. Nogle buske og træer er plantet i bede af cortisanstål, som er i forskudte niveauer, og der er også velplacerede terrasser med både sol og skygge. Endelig er der udendørsbelysning.

(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: Hjortespringet 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000025
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 31.3.2025

Lyst og højloftet

Udsigten over det grønne følger med indenfor, og det oplever man især i det store køkken-alrum, hvor der er vældige vinduespartier fra gulv til loft samt utroligt højt til loftet. Gennem glasset strømmer sollyset ind og bidrager til den behagelige atmosfære i hjemmet, og man kan træde udenfor tre forskellige steder. Læg også mærke til, at lofterne er perforerede for en optimal akustik, og gulvet består af skifer. Svane-køkkenet udstråler kvalitet og varme i tråd med alt andet i boligen, og tilsvarende elegante Svane-elementer går igen i det øvrige inventar.

Nær køkkenet er der et bryggers med egen indgang, og derudover er der fire værelser og to badeværelser i boligen. Værelserne er indrettet i særskilte sektioner, således at der er en afdeling med to værelser, et badeværelse og et walk-in-closet i den ene ende, mens de øvrige rum er samlet i den anden ende. Fra samtlige værelser er der adgang til haven.

Adresse: Hjortespringet 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000025
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 6fq Virklund By, Them
BFE-nr.: 100198827
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.169.000,00
Grundværdi: 1.966.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.735.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.572.800,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab, emhætte, Siemens ovn, Siemens kogeplade, Siemens opvaskemaskine, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	981 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	272 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	272 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Carport	47 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
- Plan - Boliger ved Hjortehoved, Virklund
- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
- Plan - Kommuneplanstrategi 2040
- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Område til boliger ved Hjortesigen

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: Kloakopland - Q52.1

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hjortespringet 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000025
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.300,00 Forbrug: 2.877 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: 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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hjortespringet 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000025
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 29.249,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 17.300,80	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.259,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.074,76	I alt
Skadedyr	kr. 140,59	
Grundejerforening	kr. 3.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.025,27	

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.829 md./ 657.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.819 md./ 525.834 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: 31.3.2025. 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: Hjortespringet 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23890000025
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 31.3.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.