

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: Søndergade 27, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30001146
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 10.6.2025



Beskrivelse:

Det er kombinationen af en bekvem beliggenhed midt i Kjellerup og en glimrende villa med ekstraordinært meget plads og sjælfule detaljer, der gør denne ejendom til noget særligt. På en stor hjørnegrund nær alle hverdagens fornødenheder ligger den solide rødstensvilla fra 1897. Villaen har fungeret som lægebolig siden 1900 og fremtræder velholdt med nyere vinduer og døre i stueetagen. Boligens samlede areal udgør 438 kvadratmeter, som er fordelt på henholdsvis 277 kvadratmeter bolig og 161 kvadratmeter erhvervsareal, og dertil hører en 45 kvadratmeter stor kælderetage. Ligeledes medfølger en udbygning med dobbelt carport. Der er også fine udemiljøer i form af en græshave og en gårdhave.

Centralt i Kjellerup

Ejendommen er en reel byvilla, som er placeret på en hjørnegrund midt i den fredelige og indholdsrige by Kjellerup. Således kan man tilgå samtlige af byens bekvemmeligheder til fods. Inden for en radius af blot få hundrede meter er der et varieret udvalg af dagligvarebutikker, specialforretninger og spisesteder. Kjellerup har også et aktivt kultur- og foreningsliv, ligesom der er gode beskæftigelsesmuligheder. Dernæst vil især børnefamilier sætte pris på nærheden til Trekløverskolen, som ligger ganske få skridt fra hjemmet. Bagved skolen er der et sammenhængende og rekreativt naturområde, og naturen kendetegner i det hele taget landskabet uden for byen.

(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: Christian Hahn Jensen

Adresse: Søndergade 27, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30001146
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 10.6.2025

Velkommen på matriklen

Hovedindgangen er henvendt Søndergade, men ankommer man i bil, tilgår man ejendommen via Brogade. Her fører en indkørsel ned gennem haven til den flisebelagte gårdhave. Gården er omkranset af bygninger og læmure, og det resterende af haven er indrammet af høj hæk og plankeværk. Der er en sydøstvendt terrasse i hjørnet af villaen, hvor man kan færdes ugeneret. Udover den dobbelte carport indeholder udbygningen to opbevaringsrum.

Arkitektonisk charme og mange rum

Der er adgang til boligen fra gården såvel som fra Søndergade, og vælger man den officielle hovedindgang, ankommer man til en hall, hvor en kvartsvingstrappe med fine udskæringer fører til førstesalen. Der er højt til loftet i hallen, som øverst er udstyret med et ovenlysvindue. Boligen er i det hele taget kendetegnet af en gennemgående charme, der viser sig i de mange herskabelige detaljer. Fra hallen er der adgang til en stor spise-stue med gulve af sildebensparket, dekorationer af stuk i loftet og vældige dannebrogsvinduer. Fløjddøre åbner til endnu en stue, hvorfra der er adgang til et nuværende kontorlokale.

Dernæst rummer stueetagen et køkken-alrum med et stort og funktionelt uno form-køkken samt et bryggers, to gæstetoiletter og fire rum med forskellige anvendelsesformål. Førstesalen er afsat til fem værelser, et badeværelse, et disponibelt rum og yderligere en stue. Badeværelset er indrettet med to håndvaske og et muret kar. Alle værelserne er lyse og rummelige, og to har fordelen af kvisten, som forstærker både lysindfald og rumfornemmelse. Endelig supplerer kælderen med to disponible rum.

Adresse: Søndergade 27, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30001146
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 10.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 20da Kjellerup By, Hørup
BFE-nr.: 4025842
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1897 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.954.000,00
Grundværdi: 347.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.563.200,00
Grundlag for grundskyld: 277.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	864 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	265 m ²
-heraf Erhverv	161 m ²
Kælderareal:	45 m ²
Udnyttet tagetage:	173 m ²
Boligareal i alt:	277 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af:

- Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
- Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
- Plan - Kommuneplanstrategi 2040
- Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune
- Plan - Kjellerup bycenter, Kjellerup

Ejendommen er omfattet af lokalplan, Plan - Karreen Søndergade, Sindingsgade, Brogade og Krabbesgade i Kjellerup

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan Kloakopland - KA03 og Kloakopland - KA02.1.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er skovbyggelinje på ejendommen.

Der findes ingen servitutter på ejendommen.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, kummefryser, indbygningsovn, induktionskogeplade, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergade 27, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30001146
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 10.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 66.100,00 Forbrug: 96,58 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: 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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Købesumfordeling:

Privat: 2. 995.000 kr.

Erhverv: 0 kr.

I alt: 2.995.000 kr.

BBR-ejermødelelse, afvigelser:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermødelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet

- Ca. 25 kvadratmeter erhverv (værksted og venteværelse) jf. tilstandsrapporten er ikke lovligt godkendt og fremgår ikke af BBR-ejermødelelsen

... Fortsættes på side 5

Adresse: Søndergade 27, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30001146
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 10.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.972,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.054,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.920,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.831,25	I alt
Skorstensfejning	kr. 414,57	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 131,30	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.324,38	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.354 md./ 184.249 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.278 md./ 147.335 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: 10.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Søndergade 27, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30001146
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 10.6.2025

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
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	253.971,17	261.199,42	257.506,33	DKK	3,39	25.129,90	14,50	9.99	0			
DLR Kredit A/S	Anden lånetype	598.400,66	615.329,37	606.686,66	DKK	3,43	78.190,75	9,75	9.91	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber overtager forholdene som de er og forefindes og der kan hverken nu eller senere gøres krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i denne henseende. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke fastsættelsen af den offentlige ejendomsvurdering. Del betyder, at det I salgsoptstillingen anførte beløb til ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Delle vil få konsekvenser for købers fremtidige brutto-/nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Kloakering:

Køber er bekendt med, at ejendommen ligger i et fælleskloakeret område, hvor kommunen har en overordnet plan om, at alle ejendomme i Silkeborg kommune forventes separatkloakeret inden år 2040. Der er dog ikke nogen konkrete planer for, hvornår nærværende ejendom skal separatkloakeres jf. mail fra Silkeborg Kommune. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger og medvirkende ejendomsmægler i den henseende.

Renovation:

Udgift til renovation er oplyst ud fra Silkeborgs forsyningsprisliste 2024, hvor følgende er taget med:

1 x grundgebyr for husholdninger (bolig) og dagrenovationsbeholder på 240 liter til rest- og madaffald med tømning hver 14. dag.

Se og læs mere her: <https://www.silkeborgforsyning.dk/genbrug-og-affald/priser-genbrug-og-affald>