



Skæggærvej 33

8600 Silkeborg

PRIS inkl. delvis tilslutningsafgifter	595.000
UDBETALING	30.000
BRUTTO ESKL. EJERUDGIFT	3.733
NETTO ESKL. EJERUDGIFT	2.911
EJERUDGIFT (MD.)	417
GRUNDAREAL	744 m ²
SAGSNUMMER	1082020
EJENDOMSTYPE	Helårsgrund

BYGGEGRUND I SKÆGKÆR - KUN 595.000 - TÆT PÅ CENTRUM

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: Skæggærvej 33, 8600 Silkeborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 1082020
Ejerudgift/md.: kr. 417

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

GRUND I SKÆGKÆR/SEJLING

KUN KR. 595.000

Inkl. i prisen er:

- Betalt tilslutningsbidrag til vand.
- Stikledning etableret til grundskel
- 744m² grund

Kontakt os på 86816444 for mere info, eller send en mail på mail@clausgroenne.dk.

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: Christoffer Andersen

Adresse: Skæggærvej 33, 8600 Silkeborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 1082020
Ejerudgift/md.: kr. 417

Dato: 25.07.2025



Adresse: Skæggærvej 33, 8600 Silkeborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 1082020
Ejerudgift/md.: kr. 417

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10 q Sejling By, Sejling
BFE-nr.:	8458145
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	568.000 kr.
Grundværdi:	568.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	454.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	744 m ²
- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Jævnfør ejendommens blad i tingbogen.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen som øvrige ejendomme i byzone, områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede grund.

Nr. 1 lyst d. 26.04.1993 lbnr. 6479-65 Tillægstekst Dok om spildevandsanlæg, Filnavn: 65_F_623

Grundejerforening: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område:

Lille byområde 5 min. fra Silkeborg. Skæggærskolen har også SFO og der er gode muligheder for at dyrke motion i I.F. Centrum såsom badminton, fodbold, gymnastik, svømning og Volleyball. Derudover for de musikalske er mulighed for at blive en del af Skæggær Blæserne. Dansk Agility Silkeborg afdeling ligger også i området og har fine faciliteter.

Skole/daginstitution: Skæggær Skole og børnehave ca. 1,6 km

Bus: ca. 290 meter

Indkøb: Rema1000 i Balle ca. 3,5 km

Lokalplan: 15-006 Landsbyen Sejling

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Skæggærvej 33, 8600 Silkeborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 1082020
Ejerudgift/md.: kr. 417

Dato: 25.07.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.013 heraf moms kr. 4.603

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 41.050 heraf moms kr. 8.210

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Skæggærvej 33, 8600 Silkeborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 1082020
Ejerudgift/md.: kr. 417

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
			Køber rådgiver	kr.	8.750
			I alt	kr.	609.200
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		4.998			

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/nettoydelelse 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.733 md./ 44.793 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.911 md./ 34.932 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: 25.07.2025

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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>

Adresse: Skæggærvej 33, 8600 Silkeborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 1082020
Ejerudgift/md.: kr. 417

Dato: 25.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering



**Grønne
Silkeborgs mæglere**

Østergade 8
8600 Silkeborg

Telefon: 86816444
E-mail: mail@clausgroenne.dk
Hjemmeside: www.clausgroenne.dk

Grønne Silkeborgs mæglere - selvstændige og uafhængige ejendomsmæglere.

Find din nye eller sælg den gamle bolig hos din lokale ejendomsmægler i Silkeborg. Hos Grønne Silkeborgs mæglere er vi uafhængige af faste markedsføringskoncepter, hvilket giver os mulighed for at markedsføre din bolig individuelt. Dermed finder vi altid den bedste markedsføringsløsning til lige netop din bolig. Som erfaren ejendomsmægler kender vi alt til ejendomshandler og ejendomspriser i alle boligområder i Silkeborg.

Ønsker du en gratis og uforpligtende salgsvurdering?

- Kontakt os allerede i dag på tlf. 86 81 64 44 eller mail@clausgroenne.dk