



REAL

Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	4.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.775	Grund m ²	701
Byggeår	2026	Energimærke	A2020

Sagsnr. **705773721**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 17.10.2026



Moderne nybygget etplansvilla fra 2026 – 164 bolig kvm. med indbygget dobbeltgarage

Moderne og indflytningsklar etplansvilla fra 2026, hvor kvalitet og funktionalitet, er i fokus. Boligen rummer hele 164 velindrettede boligkvm. og er skabt med fokus på en god og funktionel planløsning, der passer perfekt til det moderne familieliv. Her får I blandt andet fire gode værelser, to badeværelser og et stort, lyst køkken-alrum, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt.

I boligen er der valgt flotte Svane-elementer, som er anvendt i både køkken, badeværelser og bryggers. Det giver boligen et ensartet og stilfuldt udtryk, samtidig med at der er tænkt over opbevaring og funktionalitet. Husets naturlige omdrejningspunkt er det store køkken-alrum, hvor køkkenet indbyder til både madlavning, lektielæsning og hyggelige stunder omkring spisebordet. Herfra er der en naturlig sammenhæng til boligens øvrige opholdsarealer, og de store vinduespartier sikrer et flot lysindfald.

Forældresoveværelset er indrettet som en privat afdeling med flot skabsvæg og eget badeværelse, hvilket giver en dejlig følelse af en privat forældresuite. Hertil kommer yderligere tre gode værelser samt boligens andet badeværelse, hvilket gør huset oplagt til familien, der ønsker god plads og en moderne indretning.

Det praktiske er der naturligvis også tænkt på, med den indbyggede garage med dobbelt el-port giver en særdeles praktisk løsning til familiens biler, cykler og opbevaring.

Marie Hammers Vej ligger i Låsby, som er en attraktiv og aktiv by mellem Silkeborg, Skanderborg og Aarhus. Byen har udviklet sig markant gennem de senere år og har gode rammer for både børnefamilier og dem, der ønsker en rolig hverdag med kort afstand til de større byer. Låsby har blandt andet skole, dagtilbud, indkøb, idrætsfaciliteter og et aktivt lokalmiljø. Samtidig gør beliggenheden tæt på motorvejen det nemt at komme til både Aarhus, Silkeborg og resten af Østjylland.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

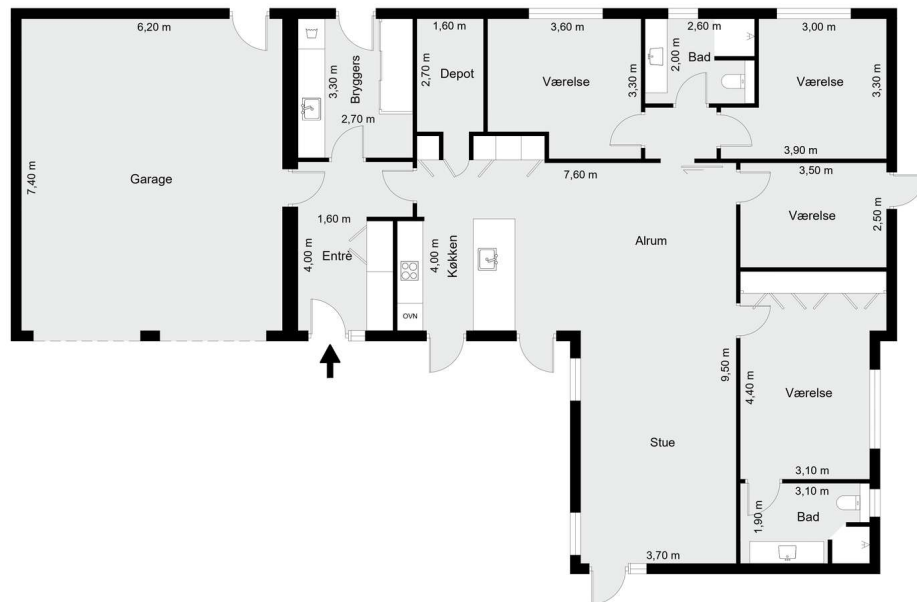
Dato: 17.10.2026



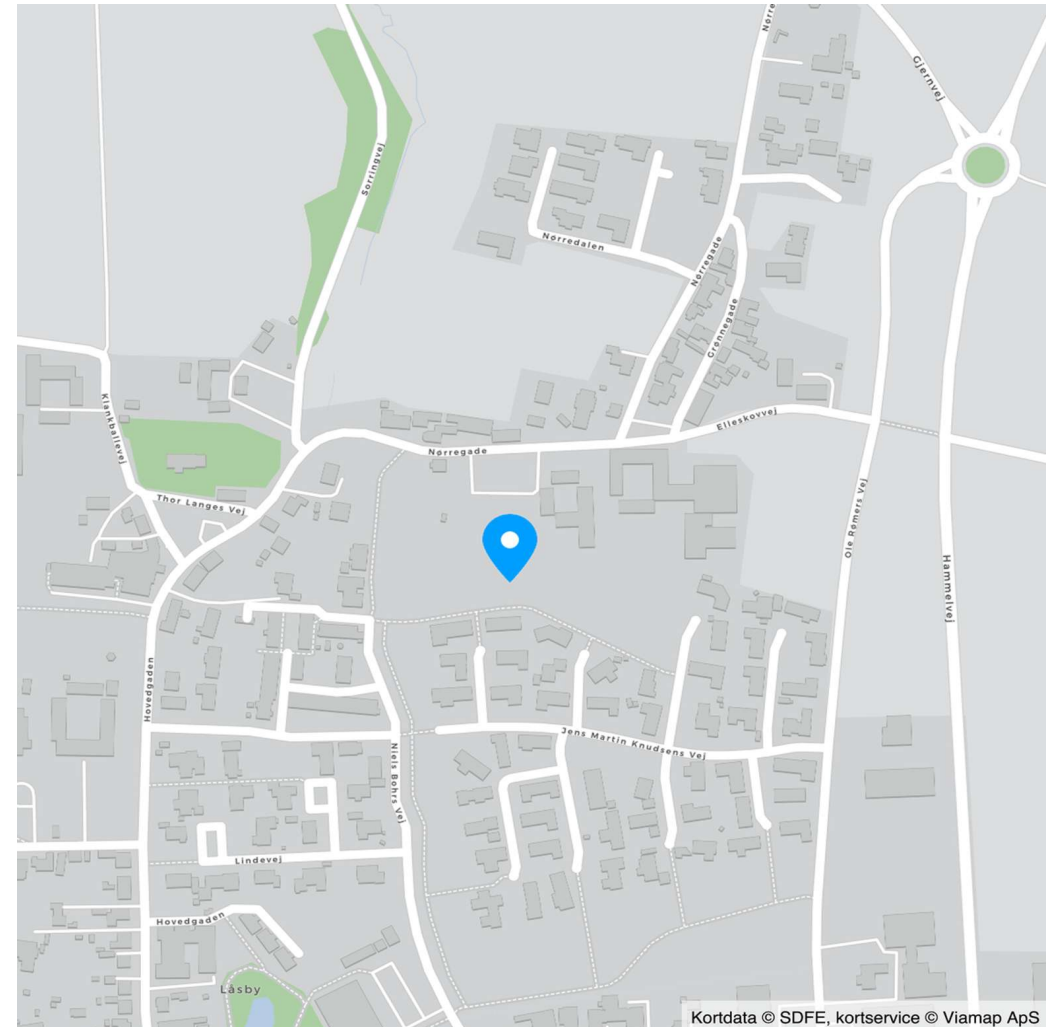
Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 17.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 17.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 8au Låsby By, Låsby
BFE-nr.: 100496119
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.516.000
Grundlag for grundskyld: 880.000

Arealer**

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 54 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.07.1935 - I/S kontrakt om vandværk
- Nr. 2: 19.07.1935 - I/S kontrakt om vandværk

Planer

Kommuneplan 51.B.09 - Låsby
Lokalplan 1135 - Låsby Nørregade 6

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 17.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatforsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.600 Forbrug: 1.619 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Intet afløb

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 salgsoptstillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
 Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 17.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.932	Kontantpris	kr. 4.395.000
Grundskyld	kr.	7.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.250
Husforsikring	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Renovation	kr.	3.188	I alt	kr. 4.430.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	115	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.302		

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.782 md. / 309.380 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.204 md. / 242.454 år v/26,86 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Marie Hammers Vej 7, 8670 Låsby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 705773721
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 17.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.440.000
Nr. 4: hovedstol kr. 645.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltnin- gens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendoms- mægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra handelsprisen i 2025.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms- værdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".