

REAL



Skægkærvænget 8, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	1.675.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.680	Grund m2	799
Byggeår/ombygget	1973/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **70502952**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skægkærvænget 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

På en rolig, blind vej tæt på skolen i Skægkær ligger denne fine ejendom. Der er tale om en muret etplansvilla fra 1973, som er spækket med originale detaljer og materialer, og I kan således se frem til en yderst stemningsfuld og lys bolig med masser af plads. Også haven danner en skøn ramme om tilværelsen for en børnefamilie, som endvidere får nemt til alle hverdagens fornødenheder.

Kombinationen af det lukkede vænge, nærheden til skolen og den storslåede natur i Søhøjlandet bidrager alt sammen til at gøre beliggenheden helt særlig. Skægkær er en fredelig og familievenlig by, og blot 250 meter fra hjemmet ligger Skægkærskolen, hvor I også finder pasningstilbud og sportsfaciliteter, der er en del af byens aktive foreningsliv. Ydermere kan I hurtigt køre til flere af byens bekvemmeligheder i Silkeborg.

Det er en klassisk gulstensvilla med sadeltag, der møder jer på adressen, og for enden af indkørslen ses en muret garage, som er integreret med huset. Haven er velanlagt og består hovedsageligt af græs, og den store, sydvendte stenterrasse udgør omdrejningspunktet for alle sommerens arrangementer.

Inden døre møder I en behagelig atmosfære takket være charmerende detaljer, varme nuancer og dejlige lysindfald. To sammenhængende stuer i forskudte plan udgør boligens opholdsrum, hvor I får masser af plads til at indrette hyggelige sektioner. Der er en muret pejs i den ene stue, så I kan nemt forestille jer stemningsfulde aftener foran den lune, knitrende ild.

Der næst byder boligen på et stort spisekøkken samt tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Samtlige værelser er lyse og indretningsvenlige, og der er også fine forhold på begge badeværelser, hvoraf det ene er med kar, og det andet er tilknyttet en sauna. Bryggerset er med egen indgang og rumforløb til køkkenet.

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: Skæggkærvænget 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025



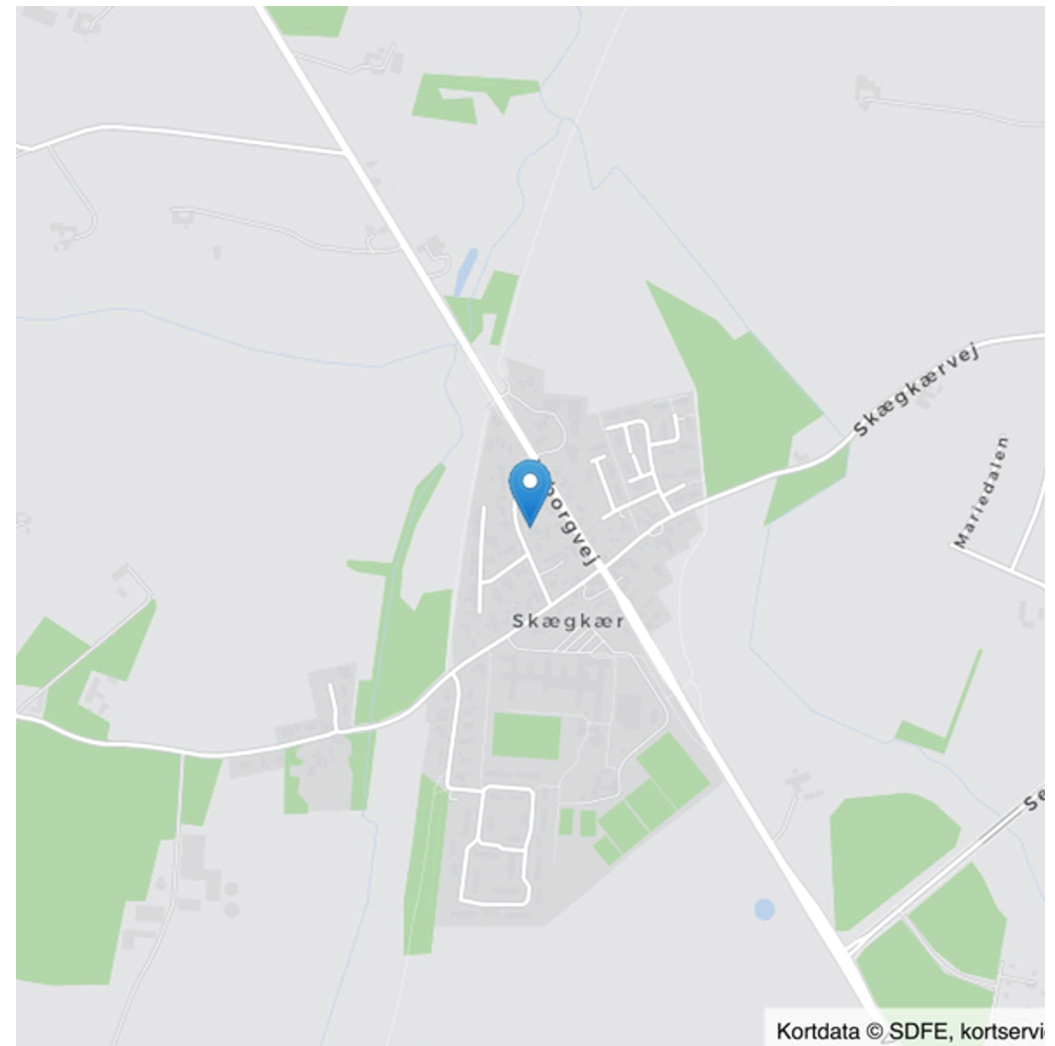
Adresse: Skæggærvænget 8, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952

Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skæggkærvænget 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1 ce Ø. Bording By, Balle
BFE-nr.:	4037358
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.548.000 kr.
Grundværdi:	464.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.238.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	490.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	799 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	41 m ²
Carport:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter: Igen
Kommuneplanramme:
15-B-02
Lokalplan:
172.01

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skægbærvænget 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forløbig vurdering 2022:

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.604 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekonsum:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Skægkærvænget 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.316	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	5.394	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Skorstensfejning	kr.	520	I alt	kr.	1.686.950
Renovation, anslået	kr.	2.833	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	92			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1 år		20.155			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.068 md./ 108.810 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.263 md./ 87.156 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: 19.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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 tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Skæggærvænget 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 70502952
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 19.12.2025

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 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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.071.427	1.071.427	867.380	DKK	1,5	57.019	27,50	4,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Komfur:

Ovn:

Emhætte:

Opvasker:

Køleskab:

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på