

# Salgsopstilling

Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025



## Beskrivelse:

### Enestående mulighed for idyl – dyrehold muligt

- Åbent køkkenalrum opdelt med klinker og trægulv
- Dejligt viktualierum til opbevaring af forråd og ekstra køkkenmaskiner
- Hyggelig stue med udgang til haven
- 2 regulære værelser, stort replot og kontor
- Badeværelse med bord/skabs arrangement og godt bruseafsnit
- Istandsæt samt moderniseret flere gange.
- Rigtige gode og velholdte udhuse
- Lavt el og varmekonsum, solceller og varmepumpe

**Bolig:** 146 m<sup>2</sup>  
**Værelser:** 4

**Byggeår:** 1802/2000  
**Grund:** 10.664 m<sup>2</sup>

**Udhuse:** 210+117+84 m<sup>2</sup>

## 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: Søren Bregnhøj

Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025



### Enestående mulighed for idyl – dyrehold muligt

Kom med en tur til Hauge, hvor vi udbyder en utroligt velholdt landejendom på en idyllisk grund beliggende med nem adgang til søen. I første parket ved Hauge Sø får I næsten 1,3 hektar jord, så plads er der nok af. Med al den jord og en række gode udbygninger er der rigeligt med muligheder. Der er plads til bl.a. smådyrhold, haveliv, hobbyliv og håndværkerens værksted.

Fællesskab og foreningsliv trives trods Hauges beskedne størrelse – her kommer man hinanden ved. Der er både stadion og klubhus, og I kan blive medlemmer af en aktiv idrætsforening. Rundt om i nabolgerne Vinderslev og Thorning kan I lokalisere skoler, pasningstilbud og indkøb, mens I tæt på hjem finder den lille lokale købmand med drikkevarer, blomster etc. Og kun en rask cykeltur til Kjellerup - små 8 km.

I har altså nem adgang til hverdagen, men I flytter samtidig ud til det gode liv på landet. I omgivet af dejlig natur. Der er markudsigt til flere sider, der er skov mod vest, og der er sø mod nord. I denne skønne kulisser ligger ejendommen, og rundt om en stor gårdsplads er der både stuehus og pæne udbygninger.

Stuehuset blev totalrenoveret i år 2000. Det var stort set kun bærende mure og tagkonstruktionen, der stod tilbage, mens der bl.a. blev efterisoleret, støbt ny sokkel indvendigt, opsat nye gips vægge og lavet nye el- og varmeinstallationer. Derudover blev der også installeret et funktionelt Invita-køkken, ligesom der blev lagt nye gulve med gulvvarme under klinkerne. I samme ombæring blev der renoveret trappeparti mod førstesalen, hvor I træder op til et hyggeligt opholdsrum med loft til kip. Her findes yderligere to værelser, hvoraf det ene blev etableret i 2001.

Listen over forbedringer er lang, og godt håndværk går igen. I 2003 blev der lavet badeværelse samt viktualierum i forbindelse med køkkenet, i '15 blev der indrettet kontor i den oprindelige forgang, i 2020 blev hoveddøren skiftet og i '23 terrassedøren. Dertil kommer flere nye hvidevarer, som er løbende udskiftet mellem 2019-23.

Takket være de mange istandsættelser får I et dejligt hus, hvor det er nemt at føle sig hjemme – og de gode oplevelser fortsætter rundt om på grunden. Også udbygningerne er løbende sat i stand. I 2001 blev der støbt fem hestebokse i stalden og indsat nye døre og termoruder i alle udbygninger – bortset fra i gildesalen, hvor fine støbejernsvinduer tilfører charme. Der er flere steder efterisoleret og støbt gulve, senest er der kalket samt malet indvendigt træværk samt alt træværk udvendigt i 2022. Moderne indslag kommer også i form af solceller fra 2012 og en luft-til-vand-varmepumpe fra 2016.

Når I ikke bruger tid i værkstedet eller i stalden, kan I nyde et fantastisk udeliv. Slå jer ned på den overdækkede terrasse fra 2021, indret en hyggelig bålplads, eller følg stien ned mod søen. Her venten ren idyl. Ro eller sejl ud på vandet, og rund dagen af med udsigt til de smukkeste solnedgange. En udsigt, der også kan nydes fra et bord-bænke-sæt tæt ved søbredden.

**Andre oplysninger:** Overtagelse efter aftale. Boligen opvarmes med varmepumpe

**CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ**

Borgergade 14  
8600 Silkeborg  
silkeborg@cdbolig.dk  
Tlf. 86 38 23 00  
www.cdbolig.dk



Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

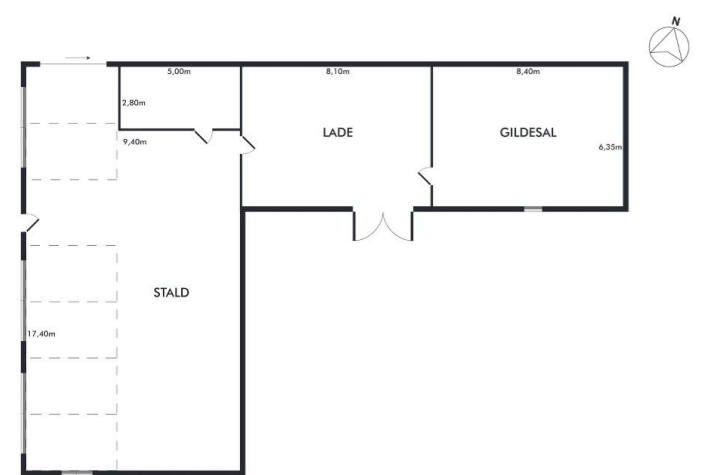
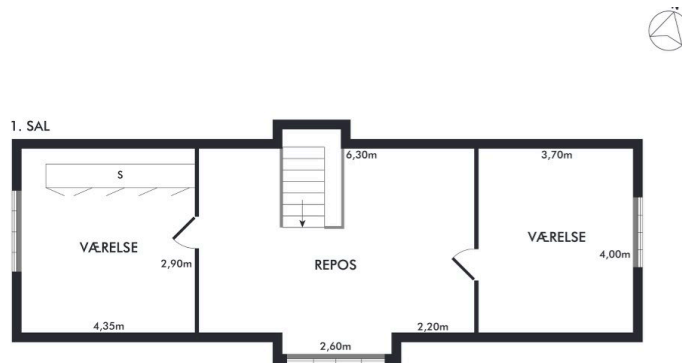
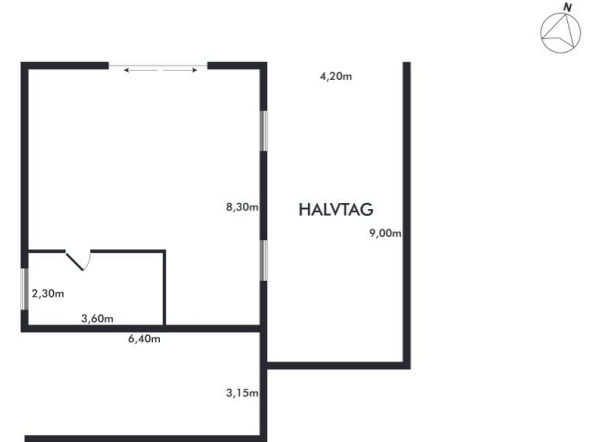
Dato: 28.3.2025



Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025



Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 3a Hauge By, Vinderslev  
BFE-nr.: 4031540  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1802 / 2000**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.192.000,00  
Grundværdi: 527.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 953.600,00  
Grundlag for grundskyld:\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)Tilbehør:

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

type: Keramisk komfur mærke: Voss  
type: Emhætte mærke: Blomberg  
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Køleskab mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***Grundareal udgør: 10664 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 96 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 50 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 146 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 411 m<sup>2</sup>  
-heraf Stald til kvæg, får  
mv. 210 m<sup>2</sup>  
-heraf Lade til halm, hø  
mv. 117 m<sup>2</sup>  
-heraf Garage 84 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-  
meddelelsen.Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**12.10.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3F  
27.8.1968 Dok om adgangsbegrænsning mv  
27.8.2015 Deklaration for spildevandsanlæg samt minipumpestation  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

TopDanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: m. selvrisiko

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.615,84

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft-til-vand) incl. alt el-forbrug

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet forbrug iflg. energimærke 2025 kr. 7.300,-

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 risiko for støv

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Om boligskat – ejerbolig med beskatning på foreløbigt grundlag**

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. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.863,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000,00
Grundskyld	kr. 4.637,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.650,00
Husforsikring	kr. 8.877,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.898,50
Rottebekæmpelse	kr. 172,93	I alt	kr.	2.324.548,50
Renovation 2025	kr. 2.944,24			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.495,73			

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.722 md./ 152.666 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.164 md./ 121.971 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: 28.3.2025. 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>

Adresse: Haugevej 60, Hauge, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 34090001236  
Ejerudgift/md.: kr. 1.791

Dato: 28.3.2025

**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:**

**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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.550.000,00	1.615.039,42	1.588.450,34	DKK	3,63	78.523,95	23,75	9,69	0			

**"Vi lever af at sælge folks bolig. Deres hjem. Det skal være en god oplevelse"**

Vi er en af områdets største, selvstændige ejendomsmægler-forretninger. Det er ikke kommet af sig selv. Vi er engagerede og vedholdende fra første håndtryk til sidste slutseddel - og har et suverænt lokalkendskab med mere end 25 års lokal mæglererfaring i Silkeborg .

Vi engagerer os i lokalsamfundet og støtter lokalsporten - fra glade amatører til eliteniveau.

Vi er selvstændige mæglere og koncentrerer os om at sælge din bolig - ikke et bank- eller realkreditlån. Vi har ikke ambitioner om at blive største mæglerforretning, dog vil vi blive ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang samt Marianne Nørgaard og Andreas Nørgaard står for boligsalget i Silkeborg og omegn.

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris i en fart.

Kontakt os for en fremvisning på tlf.: 86 38 23 00