

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: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 71-X0000034
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

I får hjemme i den populære Silkeborg-bydel Balle, hvis denne charmerende etplansvilla fra 1971 bliver jeres. Inden døre går originale detaljer i spænd med moderne løsninger, mens haven udmærker sig ved sine gode solforhold og en skøn udsigt over kvarteret. Velkommen hjem.

Den fine, gule facade gemmer på 158 kvadratmeter, som fordeler sig ideelt i forhold til familiens ønsker. Et hvidt, stilrent køkken ligger nemlig i åben forbindelse til to store stuer med pejs og mere til. Vinduerne er placeret med omhu, så masser af dagslys baner sig vej indenfor og skaber et let og luftigt miljø.

Foruden opholdsrummene overtager I fire flotte værelser, et badeværelse og et bryggers. At have alle hjemmets kvadratmeter samlet i ét plan giver komfort til hverdagen, for I får således nemt ved at komme omkring til hver en krog.

Den kuperede grund er udnyttet til fulde, så I både ser frem til skønne udsigtsposter og hyggelige kroge. Fælles for hele herligheden er de ideelle solforhold og den flotte, frodige beplantning. Carport og redskabsrum sørger for de praktiske faciliteter.

At bo i Balle er lig med et utroligt velfungerende familieliv. Fra netop jeres matrikel er der tilmed under en kilometer til alt fra skole og institution til sportshal og fodboldbaner. Det nærmeste supermarked ligger inden for samme radius, og hverdagen hænger derfor nemt sammen. Silkeborg Langsø og Lysbro Skov tilgås nemt på cykel, og det samme gælder for Silkeborg midtby.

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: Mathias Bach

Adresse: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 71-X0000034
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 15.5.2025



Adresse: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 71-X0000034
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

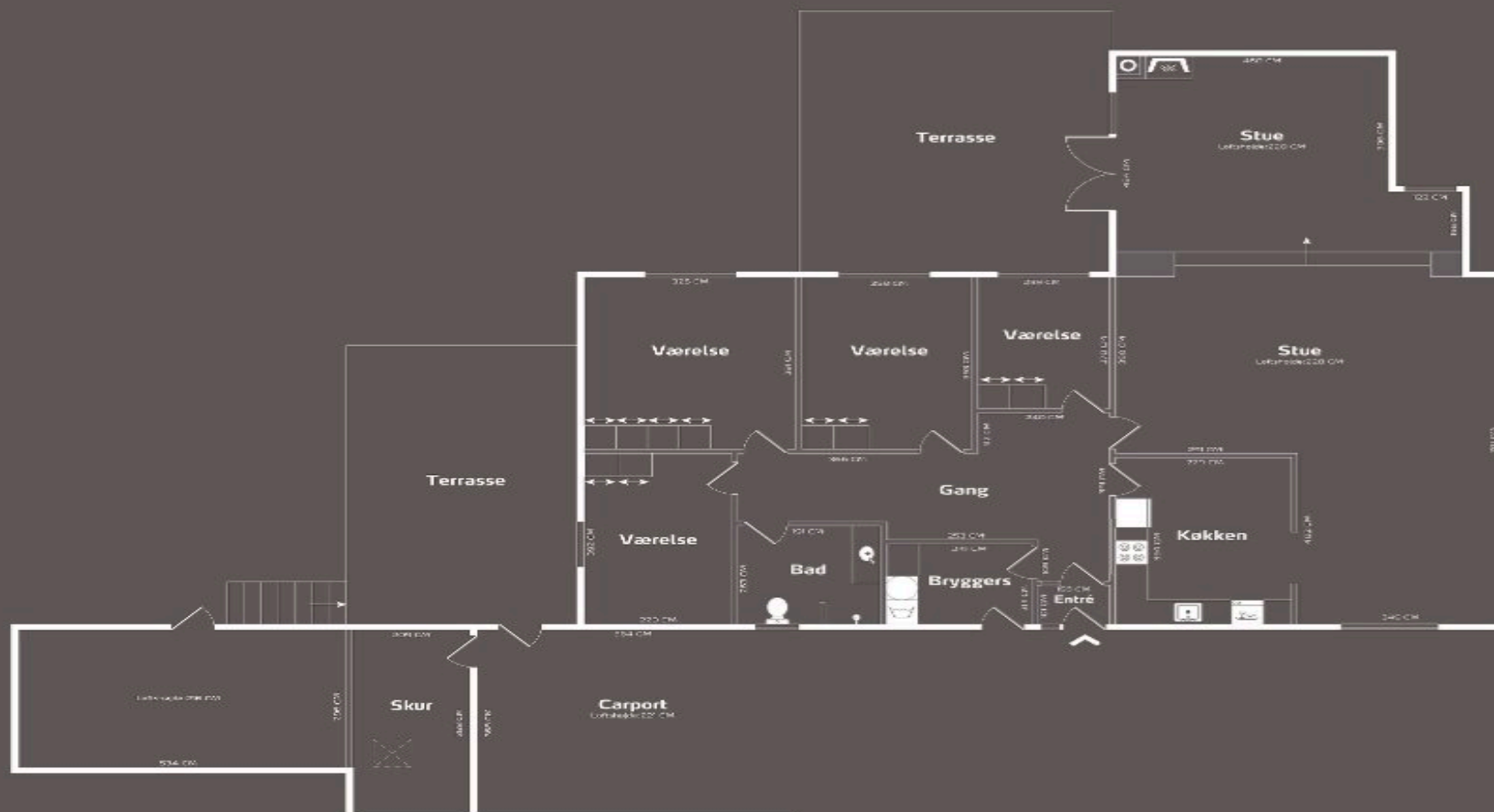
Dato: 15.5.2025



Adresse: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 71-X0000034
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 15.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Ejendomstype: Villa Må benyttes til: helårsbeboelse Kommune: Silkeborg Matr.nr.: 6mb Balle By, Balle BFE-nr.: 4033904 Zonestatus: Byzone Vand: Alment vandforsyningsanlæg Vej: Offentlig Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme Opført/ombygget år: 1971 / 1977	
Arealer*	
Grundareal udgør:	713 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	158 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
-heraf Carport	32 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Ejendomsværdi: 2.494.000,00 Grundværdi: 1.402.000,00 Evt. ejerboligværdi: Grundlag for ejd. værdiskat: 1.995.200,00 Grundlag for grundskyld: 1.121.600,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

<u>Tilbehør:</u> Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): type: Alle hårde hvidevarer medfølger mærke: Ukendt Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
12.11.1971 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Kommuneplan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 71-X0000034
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.410,00 Forbrug: 20,41 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejls

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers årsforbrug på varme, var i 2024 kr. 17.026,40

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at brændeovn/pejseindsats er fra før 2003

Olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank som er gensløjfet således, at den opfylder kravene i olietankbekendtgørelsens paragraf 30

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg

Sagsnr.: 71-X0000034

Dato: 15.5.2025

Kontantpris: kr. 3.195.000

Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.175,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.338,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 4.163,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.050,00
Renovation	kr. 2.944,00	I alt	kr.	3.222.550,00
Rottebekæmpelse	kr. 111,18			
Skorstensfejning	kr. 414,60			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.146,58			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.671 md./ 212.054 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.120 md./ 169.437 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: 15.5.2025. 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/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: H.C.Andersens Vej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 71-X0000034
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 15.5.2025

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:

Ingen jf. sælger.