

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: Silkeborgvej 32, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 62-x0000721
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig villa med dejlig beliggenhed i Them
Med nøglerne til denne ejendom i Them kan I se frem til en hyggelig bolig i en aktiv by, der omgives af smuk natur. Her er tale om en charmerende villa fra 1958, der præsenterer sig med rødmalet facade, hvide vinduesrammer og pænt, mørkt sadeltag. Huset er opført på en skrånende grund, så stueplanet er højt placeret, og dele af underetagen ligger i niveau med baghaven. Der er toilet på begge etager, som sammenlagt giver jer 136 etagemeter.
Stueplanet byder på en sammenhængende opholdsafdeling med køkken og stue i åbent rumforløb. Stuen er regulær og indretningsvenlig, og i køkkenet er der mulighed for at etablere en spisesektion. Køkkenet er holdt i et klassisk, hvidt design og har god skabs- og arbejdsplads. Via terrassedøren ledes I direkte ud til havens hævede træterrasse.
Bonuskvadratmeterne i underetagen er blandt andet fordelt på tre fine rum, der kan benyttes til talrige formål. Det er også på denne etage, at I finder husets flisebadeværelse, som suppleres af et praktisk gæstetoilet i stueplan. Afslutningsvis er her en fordelingsgang, hvor der kan installeres vaskefaciliteter. I den frodige baghave er der mange solkroge, hvor I kan slappe af under åben himmel. Den store, hævede terrasse er et oplagt sted at dække op til sommermiddagen, og herfra er der dejlig udsigt over området. I haven er der ovenikøbet en overdækket og delvist lukket terrasse med adgang til et drivhus. Det velfungerende lokalsamfund huser alle daglige nødvendigheder, så hverdagen bliver nem og bekvem. Fra adressen er der eksempelvis gåafstand til diverse indkøbsmuligheder, mens Frisholm Skole nås på cirka seks minutters cykeltur. Lige ved skolen ligger svømmehallen og sportshallen, og Them har ligeledes pasningstilbud og medborgerhus med bibliotek. Legepladser og skøn natur er som nævnt også en del af nærmiljøet, og der er i øvrigt let forbindelse til det større vejnet.

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: Stefan Remme Nielsen

Adresse: Silkeborgvej 32, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 62-x0000721
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

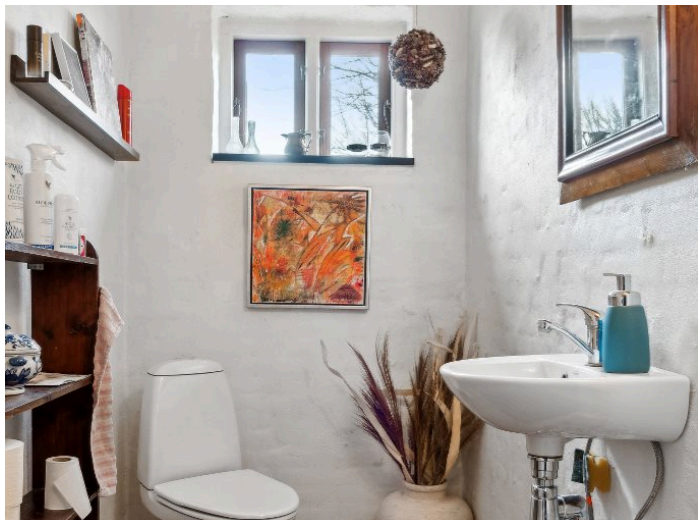
Dato: 16.4.2025



Adresse: Silkeborgvej 32, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 62-x0000721
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025



Adresse: Silkeborgvej 32, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.045.000

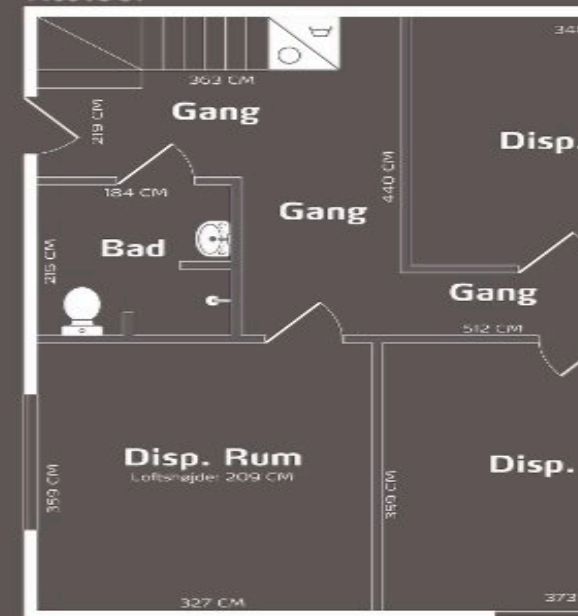
Sagsnr.: 62-x0000721
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025

Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Silkeborgvej 32, 8653 Them
 Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 62-x0000721
 Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 10at Them By, Them
 BFE-nr.: 4310819
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.151.000,00
 Grundværdi: 620.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 920.800,00
 Grundlag for grundskyld: 496.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	740 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	68 m ²
Kælderareal:	68 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.4.1956 Dok om byggelinier mv
 28.11.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost), Komfur Induktion, Ovn (voss), emhætte (Gorenje) opvaskemaskine (Asko).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Silkeborgvej 32, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: 62-x0000721
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

Bemærk: Sælgers reelle årlige varmemeforbrug fra XXX frem til XXX har været kr. XXX jf. sælgers seneste årsopgørelse fra XXX**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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**Skødeudgift:**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

BBR:

Køber gøres opmærksom på at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold hvad angår XXXXXXXX på ejendommen, da dette ikke fremgår af BBR. Forholdet berigtiges ikke af sælger.

Områdeklassificeret:

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

Privat vandværk:

Køber gøres opmærksom på, at Them vandværk forsyner ejendommen med vand. Der henvises til hjemmesiden: www....., for yderligere oplysninger.

Adresse: Silkeborgvej 32, 8653 Them
 Kontantpris: kr. 1.045.000

 Sagsnr.: 62-x0000721
 Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.696,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000,00
Grundskyld	kr. 5.456,00	Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring	kr. 4.464,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Renovation	kr. 2.875,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.150,00
Grundejerforening	kr. 0,00	I alt	kr.	1.060.650,00
Skorstensfejning	kr. 0,00			
Rottebekæmpelse	kr. 75,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.566,08			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.846 md./ 70.150 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.669 md./ 56.026 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: 16.4.2025. 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: Silkeborgvej 32, 8653 Them
 Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 62-x0000721
 Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 16.4.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	812.509,70	843.565,95	825.074,73	DKK	3,31	68.852,46	14,50	9,27	0			

Øvrige forhold:

Mastedatabasen:

Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor skovbyggelinjer. Der henvises til ejendomsdatarapporten som rekvireres af ejendomsmægleren.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor drikkevandsinteresser. Der henvises til ejendomsdatarapporten som rekvireres af ejendomsmægleren.

xxOvenstående skal tilrettesxx. Privat Fælles vej? Bevaringsværdi? Områdeklassificeret? Hvis klassificeret skal den flyttes til andre forhold af væsentlig betydning. xx.SLETxxx