

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: Bredgade 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 71-X0000045
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Sæt jeres eget præg i Sydbyen

Der venter en verden af muligheder og potentiale samt en forrygende beliggenhed i Silkeborgs sydby, hvor denne gedigne muremestervilla udbydes til salg. Huset fremstår med en god planløsning, og masser af oplagte moderniseringer står i kø for at gøre boligen tidssvarende. Kvadratmeterne fordeler sig over tre værelser, et gæstetoilet, et badeværelse, et køkken-alrum og en stue foruden en kælder. Dertil er den ugenerede have og taget fra 2009 endnu et par plusser.

Der er afsat godt med plads til opholdsrummene, som for nu er opdelt i stue og køkken-alrum, men som med fordel kan forenes i ét stort samlingspunkt, såfremt I ønsker det. Plankegulvet er bestemt bevaringsværdigt, mens både lofterne og køkkenelementerne kan indtage en lysere nuance. Udtrykket går igen i resten af boligen med døre, karme, gulve og lofter i træ. Materialerne er således kvalitetsbetonede, omend I har rig mulighed for at gøre udtrykket mere personligt og moderne. Kælderen ekstra rum dækker over et bryggers foruden tre disponible rum, og der er egen indgang.

Haven er henrivende med en solrig terrasse i niveau med stueetagen, en græsplæne med leg og spil samt diverse buske og træer. En bøgehæk lukker tæt ind mod naboerne, og foran huset kan I parkere en bil eller to.

Der kommer ikke til at være langt til noget som helst i hverdagen med en beliggenhed som denne. I får nemlig gåafstand til centrum i byen, hvor spisesteder, butiksliv og kulturelle tilbud venter. Dertil er der også kort til skole, daginstitution, indkøb og sport, mens Remstrup Å, Lyngø og Vejlbø Mose og Arboretet samt Silkeborg Langsø alle udgør en smuk kulisser i jeres dagligdag.

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: Bredgade 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 71-X0000045
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

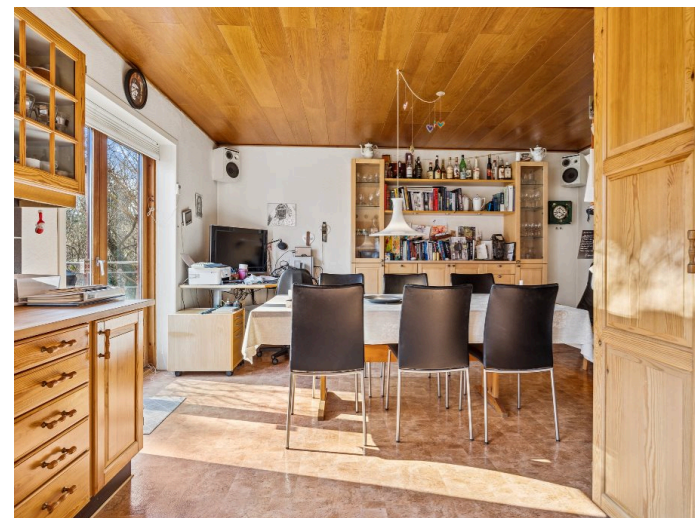
Dato: 22.5.2025



Adresse: Bredgade 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 71-X0000045
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 22.5.2025



Adresse: Bredgade 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 71-X0000045
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 22.5.2025



Adresse: Bredgade 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 71-X0000045
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 129bz Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 5650630
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 4.238.000,00
Grundværdi: 2.057.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.390.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.645.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 567 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 86 m²
Kælderareal: 86 m²
Udnyttet tagetage: 70 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Alle hårdehvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bredgade 28, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 4.995.000			Sagsnr.: 71-X0000045 Ejerudgift/md.: kr. 3.668			Dato: 22.5.2025		
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej Forbehold: Se police			Andre forhold af væsentlig betydning: Lettere forurening: Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ. Bevaringsværdi: Ejendommen har kategori 4 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk 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.					
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 22.102,00 Forbrug: 22,61 MWh Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen								
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød Energimærkning: D								

Adresse: Bredgade 28, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 4.995.000		Sagsnr.: 71-X0000045 Ejerudgift/md.: kr. 3.668		Dato: 22.5.2025		
Ejerudgift 1. år:		Pr. år:	Kontantbehov ved køb:			
Ejendomsværdiskat 2025		kr. 17.291,04	Kontantpris/udbetaling		kr. 4.995.000,00	
Grundskyld 2025		kr. 18.102,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie		kr. 10.153,50	
Husforsikring		kr. 5.610,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde		kr. 31.850,00	
Renovation		kr. 2.944,00	I alt		kr. 5.037.003,50	
Rottebekæmpelse		kr. 72,36				
Ejerudgift i alt 1. år:		kr. 44.019,40				

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering
Udbetaling: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.539 md./ 330.463 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.007 md./ 264.078 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: 22.5.2025. 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: Bredgade 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 71-X0000045
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 22.5.2025

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.

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån	2.340.000,00	0	2.340.000,00	DKK	2,16			0				