

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: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse:

Dejligt fritidshus på stor naturgrund nær Gudenåen

Oplev et perfekt tilflugtssted fra hverdagens travlhed på Trinderupgård 39, hvor dette charmerende fritidshus ligger. Midt i den smukke natur langs Gudenåen og nær Ans By er huset idyllisk placeret på en imponerende 3.899 m2 grund. Fritidshuset byder på to værelser, et køkken-alrum med udgang til haven samt en tilbagetrasket placering, hvorfra I kan høre fuglesang uden at blive generet af støj eller trafik. Indenfor er huset desuden nemt at vedligeholde, hvortil det er billigt at opvarme takket være gulvvarmen med dertilhørende jordvarmeanlæg.

Ejendommen er bygget i kvalitetsmaterialer og har en unik beliggenhed i fred og fordragelighed. Fritidshuset er omkranset af græsplæne og høje træer, men er stadig velplaceret i forhold til solen med et skønt lys, som I også kan nyde på den vestvendte terrasse. Derudover er der et rigt fugleliv, som er fuldkommen uforstyrret herude.

Den åbne planløsning mellem køkken og alrum gør boligen oplagt til at invitere familie og venner på en hyggelig stund. De høje vinduespartier herinde byder dertil naturen indenfor, hvilket skaber en lys og rar atmosfære, som understreges yderligere af det gennemgående loft til kip. De stilfulde klinker, der pryder hele huset, sørger for et moderne og praktisk udtryk, som også er tydeligt i indretningen af de to værelser, bryggerset samt det store badeværelse, hvor der både er støbt bruseniche med rainshower samt hjørnebadekar.

Naturgrunden ligger tæt på Gudenåen, hvilket giver mulighed for mange spændende udendørsaktiviteter og naturoplevelser. Ydermere er der kun omtrent seks kilometer til den lille handelsby Ans, der har gode indkøbsmuligheder og sociale arrangementer året rundt, inklusive koncerter, sommerfest og Sankthansaften. Derudover er der kort afstand til både Søhøjlandet, Tange Sø og Trækstien, hvor sidstnævnte er en del af en længere vandrerrute fra Silkeborg til Tange.

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: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025



Adresse: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025



Adresse: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025



Adresse: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 12cy Grønbæk By, Grønbæk
BFE-nr.: 4022757
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.619.000,00
Grundværdi: 330.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.295.200,00
Grundlag for grundskyld: 264.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 3899 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 127 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Andre bygninger: 62 m²
-heraf Garage 46 m²
-heraf Udhus 16 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.11.1967 Dok om brønd mv
16.4.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Lokalplan - Sommerhusområde ved Trinderupgård

Kommuneplan - Silkeborg kommuneplan 2020-2032

Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
Kommuneplanstrategi 2040
Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Trinderupgård
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Electrolux, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Induktionskogeplade mrk. Voss Electrolux, Emhætte mrk. silence TECH.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

Sælgers varmeforbrug for år 2024 udgør 5842,57 Kwh

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.605,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.904,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.910,50
Husforsikring	kr. 2.961,37	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.050,00
Renovation	kr. 2.944,00	I alt	kr.	2.217.960,50
Grundejerforening	kr. 600,00			
Rottebekæmpelse	kr. 107,74			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.122,63			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.385 md./ 148.620 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.858 md./ 118.301 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: 1.5.2025. 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: Trinderupgård 39, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71-X0000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 1.5.2025

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 afgiftspantebreve 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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.