

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 36140001566
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Alternativ til en lejlighed beliggende midt i byen. I stedet for lejlighedsaltan, kan den lille have indrettes som et hyggeligt og ugeneret gårdmiljø – og med minimum vedligeholdelse.

Tilbagetrukket fra vejen med en stemningsfuld opvokset "gammel" lille have er dette charmerende byhus beliggende. Byhuset fremstår indflytningsklar og moderniseret i stueetage og med nyt tag fra 2023. Hvis kælderen ønskes i brug til mere opholdsmæssige rum vil der skulle påregnes modernisering. Huset er centralt beliggende i det attraktive Sydbyen med få hundrede meter til parkanlæg og få minutters gang til Lyngsø. Et naturskønt beliggende hus tæt på skoven og via Naturstien er der cykelafstand til Almind Sø og Aggerholm Strand. Der er gåafstand til indkøb og idrætsfaciliteter m.v. . Ligeledes er der få minutters gang til Silkeruten, som er en 12 km lang natur-, kultur- og oplevelsessti, der omkranser det centrale Silkeborg. Derudover er der nem adgang til Nordskovvejen med forbindelse til motorvejen mellem Aarhus og Herning.

Byhuset fordeler sig på 124 etagemeter i alt. Stueplanen er på 62 kvm og fremstår moderniseret og indflytningsklar. Huset indeholder præsentabel entré med garderobeplads. Herfra adgang til hyggeligt, charmerende og velholdt køkken med hvide elementer og ligeledes med ensartede gulve som i entreen. I køkkenet er der plads til et lille spisebord, hvorfra man kan nyde udsigten til den lukkede have. Fra køkkenet er der adgang til haven med terrasse. Stor stue med et godt lysindfald fra vinduespartierne. Her er gipslofter og velbevarede fyrtræsgulve. I forlængelse af stuen er der adgang til soveværelset. Badeværelset er moderniseret med pudsede vægge, hvidt element, bruseniche og klassiske naturfarvede klinker. Fra haven er der adgang til kælderen, der har mange anvendelsesmuligheder, bl.a. til opbevaring, mulighed for at anvende det til hobbys eller til forskelligt outdoorudstyr. Kælderen kan evt. også ændres til disponible rum med adgang fra overetagen. Sælger anvender p.t. kælderen til værksted, opbevaringsrum og vaskerum.

En yderst charmerende have, som fremstår hyggelig og lukket. I haven er der også et stort baghus af ældre dato, som er med til at skabe stemning og samtidig kan bruges til opbevaring.

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: Anita Jæger

Adresse: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 36140001566
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 115b Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 5649645
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.148.000,00
Grundværdi: 1.708.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.718.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.366.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Zanussi
type: Indbygningsovn mærke: Zanussi
type: Emhætte mærke: Whirlpool
type: Køle/fryseskab mærke: Ecotronic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	407 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	62 m ²
Kælderareal:	62 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	62 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.12.1939 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Kommuneplanramme 10-B-42

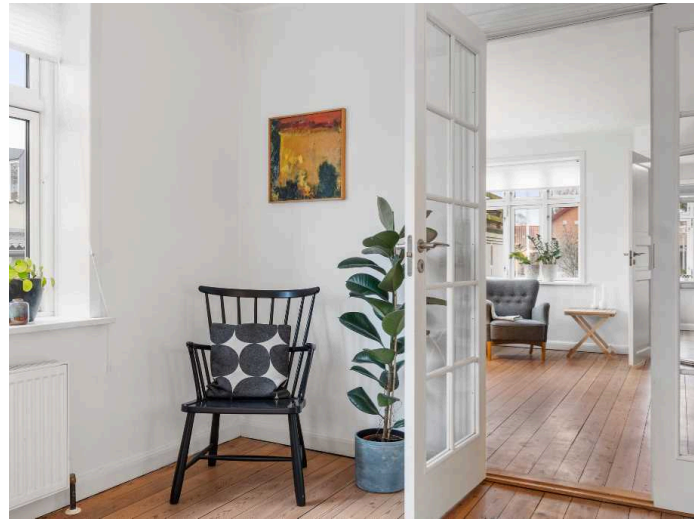
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 36140001566
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

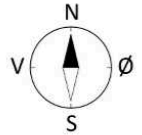
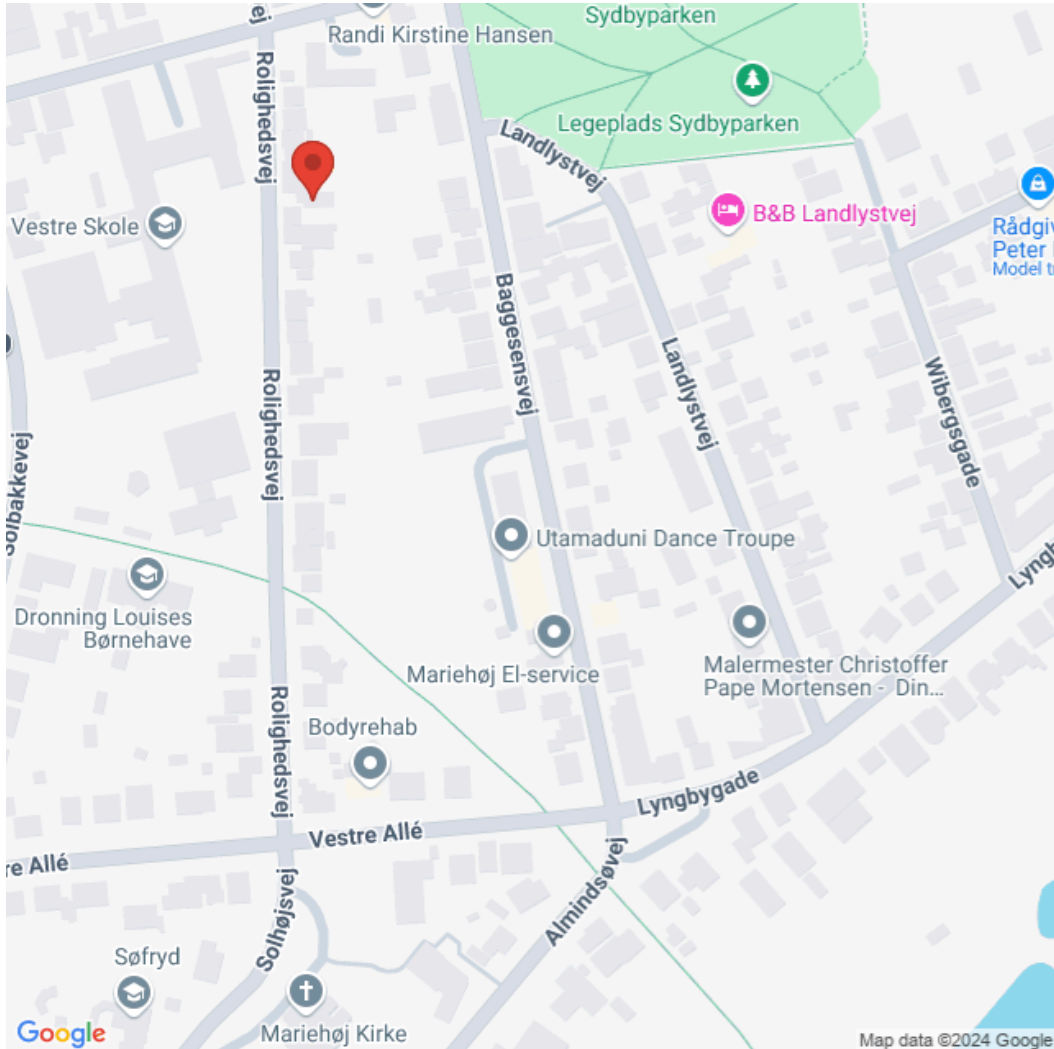
Dato: 14.4.2025



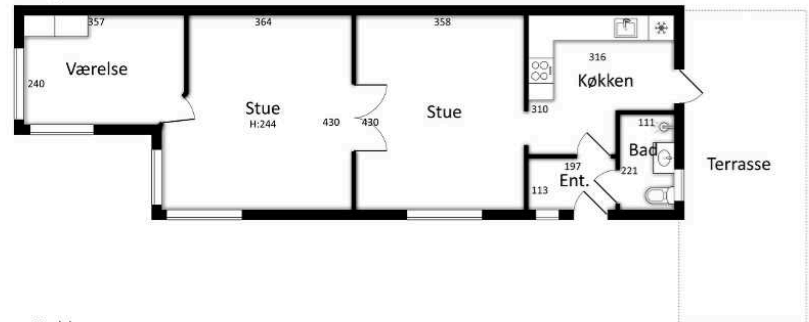
Adresse: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 36140001566
 Ejerudgift/md.: kr. 2.606

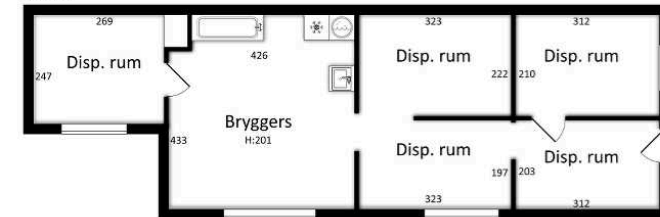
Dato: 14.4.2025



Stueplan



Kælder



Adresse: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 36140001566
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 14.4.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900,00 Forbrug: 17,4 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers fjernvarmeforbrug i 2023 var på kr. 8.329,28

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Adresse: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 36140001566
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 14.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.763,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.030,00	Advokatombkostninger anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring 2023	kr. 4.506,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	8.000,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 29,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	I alt	kr.	2.526.850,00
Renovation, 240 L 2025	kr. 1.151,54	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., Ekstraudgift forbundet med evt. mistelse af mulighed for stempelrefusion af de tinglyste lån.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.273,72			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.878 md./ 166.530 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.088 md./ 133.058 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: 14.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Rolighedsvej 9A, Sydbyen, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: 36140001566
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 14.4.2025

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:

INGEN

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	4,00			0				