

Salgsopstilling

Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag denne perle af en bolig på Hesteskoen 1, hvor moderne komfort møder en uovertruffen panoramaudsigt. Denne rummelige villa på 256 m², fordelt på to etager, er blevet omhyggeligt renoveret fra top til bund siden 2017, hvilket sikrer et hjem i absolut topstand.

Fra det øjeblik du træder indenfor, vil du blive mødt af en følelse af lys og luftighed, der komplementeres af hjemmets rene linjer og kvalitetsmaterialer. Overetagen byder på en udsigt, der skal opleves - her kan du nyde synet af Silkeborgs skønne natur, som skifter karakter med årstidernes gang.

Familier vil sætte pris på husets beliggenhed i et børnevenligt område, hvor legekammerater og fællesskab er en del af hverdagen. Den nærliggende Balle Naturbørnehave sikrer, at de mindste familiemedlemmer får en tryk og naturlig start på livet, mens den omkringliggende skov og dalen, der er placeret et stenkast fra hjemmet, tilbyder endeløse muligheder for eventyr og familieudflugter.

Grunden på 844 m² giver plads til både leg og afslapning i haven, hvor solens stråler kan nydes i fulde drag. Huset er en oase for dem, der værdsætter skønheden i hverdagen og ønsker at skabe rammerne for et lykkeligt familieliv.

Lad Hesteskoen 1 blive rammen om jeres næste kapitel. Her får I ikke blot et hus - I får et hjem med en udsigt, der aldrig stopper med at imponere. Velkommen til en bolig, hvor hver dag er en visuel fest for øjnene, og hvor livet kan leves fuldt ud.

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.

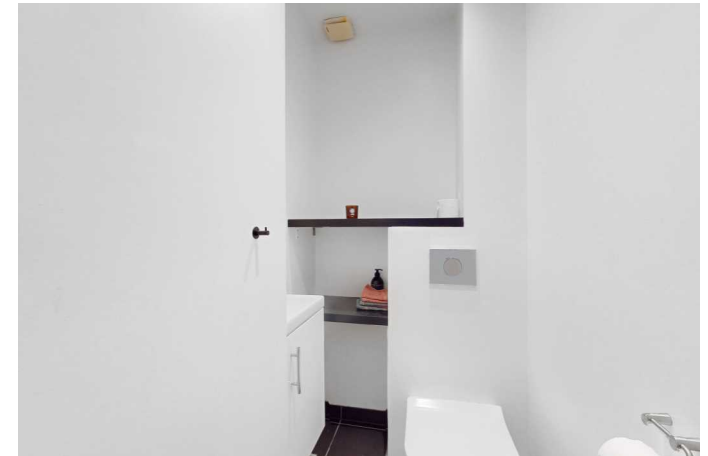
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

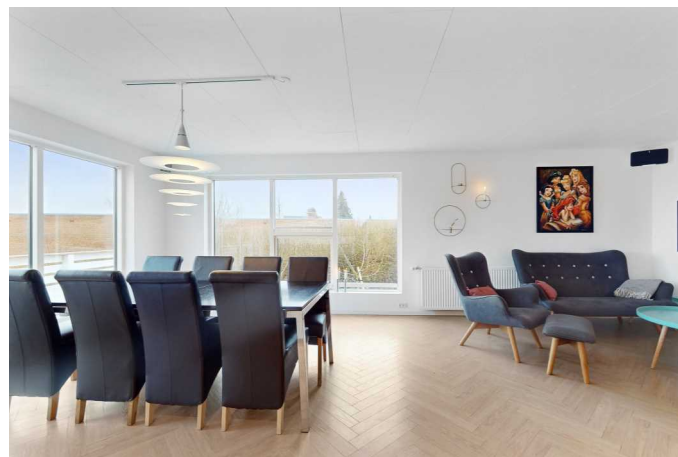
Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024



2

Badeværelse



Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024



Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12 v Balle By, Balle
BFE-nr.:	4034499
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.370.000 kr.
Grundværdi:	1.664.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.696.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.331.200 kr.

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

Grundareal udgør:	844 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	164 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	92 m ²
Boligareal i alt:	256 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
Kirkevejskvarteret, Balle**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 23.12.1964 lbnr. 11752-65 Tillægstekst Dok om bebyggelsens karakter mv
Filnavn: 65_S_424Nr. 2 lyst d. 12.09.1968 lbnr. 8146-65 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
65_T_415Nr. 3 lyst d. 15.11.2021 lbnr. 1013414328 Filnavn:
5ae1053a-bef4-4ba4-ba59-a92373ef1386Nr. 1 lyst d. 23.12.1964 lbnr. 11752-65 Tillægstekst Dok om bebyggelsens karakter mv
Filnavn: 65_S_424Nr. 2 lyst d. 12.09.1968 lbnr. 8146-65 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
65_T_415Nr. 3 lyst d. 15.11.2021 lbnr. 1013414328 Filnavn:
5ae1053a-bef4-4ba4-ba59-a92373ef1386Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.169 Forbrug: 25,15 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.750	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr. 14.643	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Husforsikring	kr. 9.112	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	14.512
Renovation	kr. 2.744	I alt	kr.	5.644.962
Rottebekæmpelse	kr. 64			
Vejbelysning privat fællesvej 2024 Hesteskoen	kr. 123			
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år	40.436			

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/nettoydelser 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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.427 md./ 377.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.040 md./ 300.475 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: 31.08.2024
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: 1/2 - 1/8

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: Hesteskoen 1, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: EK-0015-3364
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 31.08.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:

2 ovne Siemens
indbygget køleskab Siemens
Opvaskemaskine Siemens
Emhætte Siemens
2 vinkøleskabe TEFCOLD
1 Quoker