

## Salgsopstilling

Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Lønnebergvej 85, en nyopført pragteksemplar af et hus, der med sine 165 veludnyttede kvadratmeter og en grund på 575 kvadratmeter, tilbyder den perfekte ramme for familielivet. Dette moderne hjem, opført i 2023, er indbegrebet af stil og komfort, og med sine fem rummelige værelser, herunder to børneværelser, to kontorer, et soveværelse samt et køkkenalrum og en stue, er der plads til både hverdagens aktiviteter og afslappende stunder.

Huset byder på en arkitektur med loft til kip og elegante Troldekt-lofter, der skaber en luftig og indbydende atmosfære med god akustik. Det attraktive børnevenlige kvarter Buskelund er det ideelle sted for den aktive familie, der ønsker at kombinere byens fordele med naturens ro og skønhed.

For de mindste familiemedlemmer er man tæt på både Birksvej og Gården daginstitutioner, og skolegangen er sikret med nærhed til både Buskelundskole og Balle skole, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilien.

Silkeborg byder på et væld af muligheder for natur- og sportsentusiaster. Fra Lønnebergvej 85 er du en kort køretur fra Silkeborgs fantastiske natur med alt fra vandaktiviteter omkring søerne, udfordrende mountainbikeruter og naturskønne vandreture. Bylivet er ligeledes inden for rækkevidde, hvor du kan nyde godt af et aktivt bymiljø med et rigt udvalg af forretninger, caféer og restauranter.

Dette hjem er en sjælden mulighed for at erhverve sig en nøgleklar bolig i et eftertragtet område, hvor hver detalje er nøje overvejet for at skabe den perfekte ramme om familielivet. Lønnebergvej 85 venter på at blive dit nye hjem - et sted hvor fremtidige minder venter på at blive skabt.

### 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.

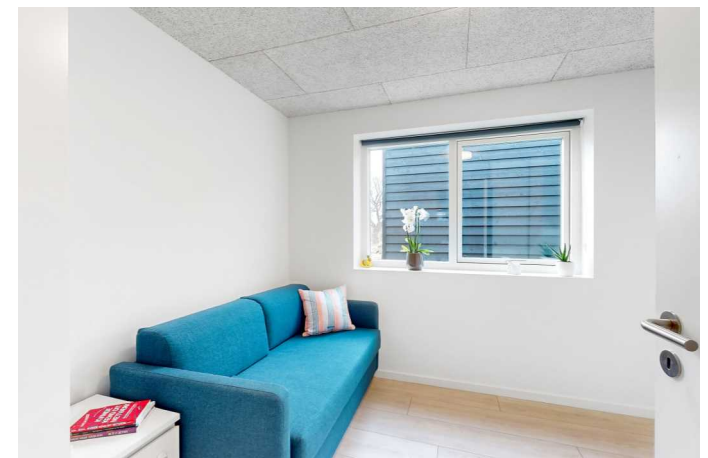
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024



Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024



Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	15 ii Balle By, Balle
BFE-nr.:	100463204
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.063.000 kr.
Grundværdi:	1.054.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.250.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	843.200 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	575 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	165 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	165 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	24 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	24 m <sup>2</sup>

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

Boligområde på Lønnebergvej

**Kommuneplaner:**Silkeborg Kommuneplan 2020-2032  
Boligområde ved motorvej, Balle**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 09.11.2022 lbnr. 1014397657 Filnavn:  
656156dd-1025-4dc7-8c6b-40b25e30e187Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Ja

Navn: .

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):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug: 5,44 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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.

**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.

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning:**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra reference-grundsals handelspriser/[ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

 Sagsnr.: SU-0014-4005  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.577	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	9.275	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	2.744	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse, anslået	kr.	80	I alt	kr.	4.431.250
Grundejerforening	kr.	1.677			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1 år		35.353			

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.

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.000 md./ 299.997 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.921 md./ 239.051 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: 11.07.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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: Lønnebergvej 85, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: SU-0014-4005  
Ejerudgift/md.: kr. 2.946

Dato: 11.07.2024

**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:**

Opvaskemaskine: AEG  
Ovn 1 : AEG  
Ovn 2 (med dampfunktion): AEG  
Køleskab: AEG

**Følgende løsøre medfølger IKKE:**

Vaskemaskine: Miele  
Tørretumbler: Miele  
Fryser. Whilpool