

Salgsopstilling

Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i et aktivt lokalsamfund med et godt sammenhold og en aktiv idrætsforening, finder I her på Demstrupvej 3 i hyggelige Demstrup, en velindrettet bolig, med mulighed for at indrette og sætte sit eget præg på stilen. Huset er gennemrenoveret siden 2007, og det er installeret 7 kW solcelleanlæg og ydermere er alle vinduer og døre skiftet i 2014 til træ/alu med 3-lags glas. I efteråret 2022 er der installeret brændeovn i stuen.

I bydes indenfor i den lyse, indbydende entré, hvor I har god plads til lægge overtøjet inden I bevæger jer videre ind i den hyggelige spise-stue. Med et skønt lysindfald og flotte trægulve, der følger jer hele stueplan igennem, skaber spise-stuen skønne rammer for jeres nye hverdag. Her kan hjemmelavede middage nydes omkring spisebordet, mens hyggen foregår på langs i sofaen med brændeovnens knitren i baggrunden. Fra spise-stuen er der udgang til en dejlig sydvendt hævet terrasse, hvor der er udsigt over den store have, der rummer plads til leg og hygge, samt stor køkkenhave, hønsegård, bålsted og skøn udsigt over de omkringliggende marker. Fra stuen finder I trappen op til 1.sal. Når den står på nærvær og kulinariske eksperimenter foregår dette i køkkenet, der med flot skabs- og bordplads sikrer jer plads til al køkkenudstyr.

Ydermere, byder stueplan på 2 gode værelser, hvor I fornemt kan indrette jer efter eget behov samt et badeværelse.

På 1. salen venter jer yderligere et (sove)værelse med integreret walk-in closet, samt en stor stue/multirum, hvor familien kan samles om hobbyer og hygge. Ydermere, er der udgang til en større svalegang, hvor kaffen kan nydes i morgensolen.

Til sidst er kælderen der består af et stort bryggers, badeværelse samt 3 disponible rum med plads til at indrette diverse hobbyrum eller teenageafdeling.

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024



Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024



Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1 ao Demstrup By, Sjørslev
BFE-nr.:	4029317
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1961/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.297.000 kr.
Grundværdi:	536.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.037.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	428.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.605 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	96 m ²
Udnyttet tagetage:	67 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
- heraf Carport	21 m ²
- heraf Overdækket areal	12 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	05.07.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.10.1858 lbnr. 909723-70 Tillægstekst Dok om vej mv BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 12.02.1932 lbnr. 909724-70 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 70_D_159
Nr. 3 lyst d. 22.08.1934 lbnr. 909726-70 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplan:

DEMSTRUP BY

Kommuneplaner:

Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
Demstrup bymidte

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: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.278 Forbrug: 3.330,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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 C.

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.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 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: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024

Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

Pr. år

4.717
5.939
5.292
2.763
555
38

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	9.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	1.212.050

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

19.303

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.873 md./ 82.479 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.475 md./ 65.694 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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/landingsside>

Adresse: Demstrupvej 3, Demstrup, 8620 Kjellerup
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-0514
Ejerudgift/md.: 1.609

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	886.589	886.589	719.281	DKK	0,5	62.863	17,25	4,05			Nej	

Tilbehør:
2 stk. Ovn: Siemens
Køleskab: LG
Opvaskemaskine: Bosch
Emhætte: gorenje
Kogeplade: Brandt