

Salgsopstilling

Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Thurøvej 2, en indbydende ejendom, der byder på en perfekt kombination af komfort, plads og naturskønne omgivelser. Dette velholdte hus er ideelt for familien, der drømmer om at skabe deres eget hjem med masser af plads til hverdagens glæder og udfoldelser.

Indenfor fører huset sig frem med en rummelig stue, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduer, som skaber en varm og indbydende atmosfære. Sælger har tænkt på jeres fremtidige behov, og huset tilbyder mulighed for at etablere et femte værelse overfor trappenedgangen til nederste plan, uden at gå på kompromis med stuearealets generøse størrelse. Med enkle forbedringer kan I tilpasse hjemmet til jeres familiebehov. Indenfor er alt nyligt renoveret i 2024. Her har man blandt andet lavet et nyt køkken, sildebensgulve, samt to nye badeværelser med gulvvarme og store brusenicher.

Huset fremstår indbydende med en nylagt græsplæne, der inviterer til leg og afslapning, mens den nybelagte indkørsel leder jer ind til hjertet af jeres nye hjem. Her kan I nyde de lange sommerdage på den nyetablerede terrasse, der indbyder til grillhygge og samvær med familie og venner.

Huset er nymalet udenfor, og taget har fået en algebehandling, hvilket sikrer et flot og vedligeholdt ydre, der vil stå skarpt i mange år frem. Med tæt på byens faciliteter og en kort køretur til Silkeborgs naturskønne områder er beliggenheden ideel for den aktive familie, der værdsætter både byens puls og naturens ro. Derudover er der et 6-kilowatt solcelleanlæg, der giver huset strøm og holder prisen på el og varme nede.

Opdag potentialet og de mange muligheder, som Thurøvej 2 tilbyder. Dette hjem er klar til at danne rammen om jeres familiehistorie og hverdagsmagi. Besøg os og mærk selv, hvordan dette hus kan blive jeres næste hjem.

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.

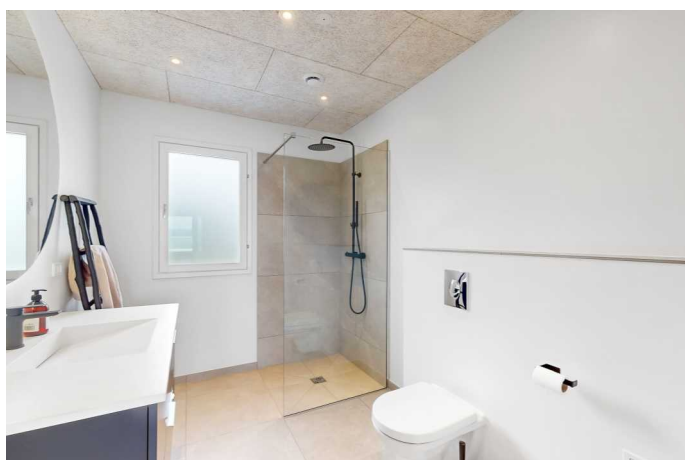
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

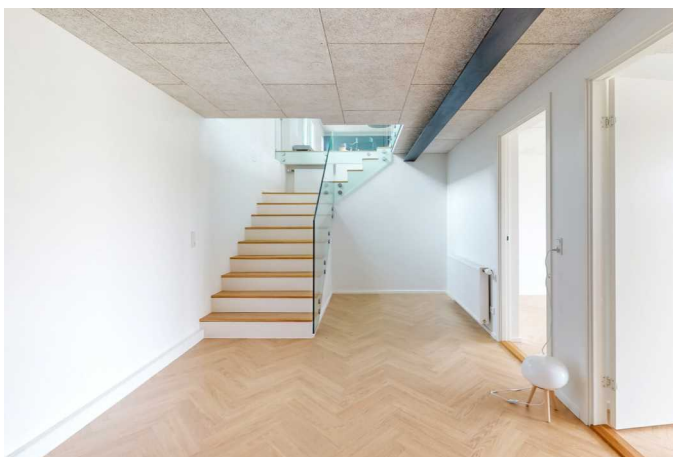
Dato: 23.07.2024



Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024



Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	29 bt Funder By, Funder
BFE-nr.:	4039741
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.777.000 kr.
Grundværdi:	1.335.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.221.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.068.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	994 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	134 m ²
Kælderareal:	56 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Plan - Boligområde ved Funder Bakke

Kommunerplaner:

Plan - Silkeborg Kommuneplan 2020-2032
Plan - Erhvervsområde ved Funder Bakke øst, Funder
Plan - Funder Bakke, Funder
Plan - Silkeborg Kom. Udviklingsstrategi 2028
Plan - Kommuneplanstrategi 2040
Plan - Planstrategi 2050 for Silkeborg Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.04.1942 lbnr. 370-65 Tillægstekst Dok om forbud mod teglværk og mod salg af ler til teglværksbrug Filnavn: 65_F_352
Nr. 2 lyst d. 26.04.1988 lbnr. 8040-65 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 65_Z_77
Nr. 3 lyst d. 02.03.2000 lbnr. 4551-65 Tillægstekst Betingelse for tilladelse til udførelse af trappe og terrasse

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .

Pligt til medlemskab: Nej

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: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 398 Forbrug: 2.305,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2014
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme, Solfangeranlæg
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysninger fra energimærke uddybet:
Årligt varmekonsum: 2.305 kWh elektricitet 5.324 kr
Årlig overproduktion af el: -2.132 kWh fra solceller -4.925 kr

Samlet energiudgift: 398 kr

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke A2020.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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

Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.330	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	11.748	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Husforsikring	kr.	2.559	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	12.673
Renovation	kr.	2.744	I alt	kr.	3.228.723
Rottebekæmpelse	kr.	52			
Grundejerforening, anslået	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Vejbelysning privat fællesvej 2024 Turøvej	kr.	184	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		28.868			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.134 md./ 217.606 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.448 md./ 173.377 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: 23.07.2024
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/landingsside>

Adresse: Thurøvej 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: EK-0020-1368
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 23.07.2024

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:
Bosch opvaskemaskine SMV2ITX22E fuldintegreret
Thermex Le Mans Typhoon Compact komfur med emhætte THERLEMAN
Hisense køleskab RIL391D4AWF indbygget
Siemens iQ300 vaskemaskine WM14N23EDN
Siemens iQ300 tørretumbler WT45HV8EDN
Siemens pyrolyseovn HB573ABR0S