

Salgsopstilling

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021



Beskrivelse:

Velbeliggende bolig direkte ud til åbne marker

- Skønt køkkenalrum i åben forbindelse med stue
- God planløsning
- 2 badeværelse, det ene er renoveret i 2021
- Lyst og imødekommende
- Skøn udsigt til marker
- Solrig have
- Tæt på skole og pasningsordninger

Bolig: 118 m²
Værelser: 3

Byggeår: 1964
Grund: 812 m²

Garage: 18 m²
Udsigt: Ud over marker

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: Lene Bang

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021



Velbeliggende bolig direkte ud til åbne marker

Med en skøn beliggenhed i landlige omgivelser i den hyggelige landsby Sejling finder vi denne lyse og velindrettede bolig, der er delvist renoveret og lige til at flytte ind i.

Området er præget af åbne marker og natur, og her er et godt og stærkt sammenhold i lokalsamfundet. Her er man tæt på skolen og pasningstilbud i Skægkær og skal man pendle efter jobbet, så er man også godt placeret i forhold til motorvejen mod Herning/Aarhus.

Holder man af, at cykle, kan man bl.a tage turen ind til Silkeborg, der ligger ca. 7 km fra villaen.

Den velholdte villa er opført i 1964 og er opført i et velindrettet plan og den har godt med albuerum. Derudover er der masser af dagslys, der strømmer ind, ligesom uderummet er en sand oase med en smuk åben udsigt ud over markerne.

Boligen udgør 118 m², der syner af mere, og kvadratmeterne er godt fordelt. Der er sket en løbende vedligeholdelse og udskiftning af bl.a. køkken og badeværelser ligesom uderummet er anlagt med skønne kroge og en nyere overdækket terrasse, hvor uderummet kan nydes fuldt ud.

Planløsningen byder på en værelsesafdeling med en entré og hele 3 værelser samt to lækre badeværelser, det ene med bruseniche og vaskesøjle og det andet med bruseniche og hjørnespa, der indbyder til afslappende bade.

Den anden afdeling består af et køkken-alrum i åben forbindelse med den hyggelige opholdsstue, hvor lyset strømmer ind fra flere sider. Herfra er videre udgang til en dejlig overdækket terrasse med udsigt til haven, så man kan holde øje med eventuelle legende børn.

I haven er der videre gode legefaciliteter samt en bålplads, og derudover er der opført et udhus og etableret en hønsegård, hvor hønsene går i læ af det store kastanje træ, og man kan hente frisklagte æg til morgenmaden.

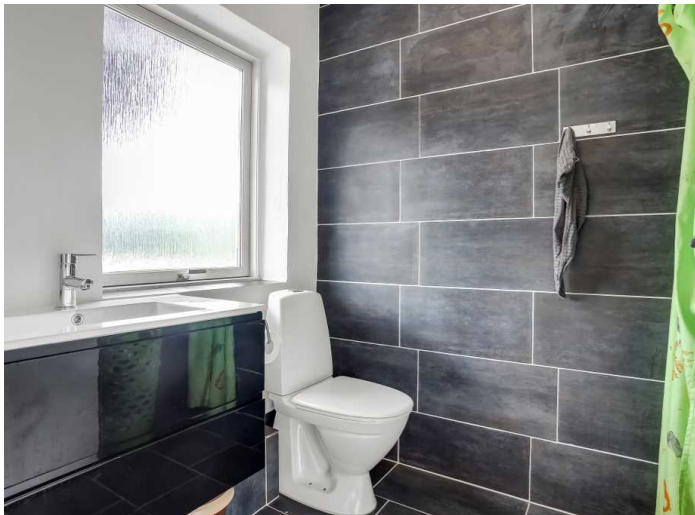
Til villaen hører en flisebelagt indkørsel samt garagen, der er omdannet til et stort værksted med tilhørende opbevaringsplads.

Andre oplysninger: Overtagelse efter aftale. Boligen opvarmes med træpillefyr.

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021



Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Silkeborg Kommune
Matr.nr.: 2K Sejling By, Sejling
BFE-nr.: 4043574
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1964**Vurdering og ejendomsværdiskat**Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.100.000,00
Heraf grundværdi: 390.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 724.500,00
Grundskatteloftsværdi: 378.100,00**Arealer**Grundareal udgør: 812 m²
Grundareal ifølge: Tingbogen
Hovedbyg.bebyg.areal: 118 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Andre bygninger: 18 m²
-heraf Garage 18 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 23-04-2021**Grundejerforeningsforhold:**Sikkerhed til grf.:
I form af: IngenForhøjelse af sikkerhed:
I form af: IngenServitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Kølefryseskab mærke: Vestfrost
type: Indbygningsovn mærke: Electrolux
type: Keramisk kogesektion mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If - 411171032
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbrug beregnet på Energimærke: kr. 12.918

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Frugttræer

4 frugttræer (2 foran og 2 på siden af huset) følger ikke med, da det er børnenes dåbstræer.

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
 Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.665,40	Kontantpris/udbetaling	1.595.000,00
Ejendomsskat 2021	10.685,11	Tinglysningsafgift	11.350,00
Husforsikring	4.163,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.429,00
Rottebekæmpelse	57,86	I alt	1.612.779,00
Renovation	2.377,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Skorstensfejer	389,16		
Ejerudgift i alt 1. år:	24.338,03		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.559 md./ 78.703 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.589 md./ 67.071 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: 24.11.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Lemmingvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000428
Ejerudgift/md.: 2.028

Dato: 24.11.2021

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
JyskeRealkredit	Kontantlån				DKK	1,50							

Vi gør det samme som de andre. Bare bedre og billigere.

På få år har vi udviklet os til en af områdets største, selvstændige ejendomsmægler-forretninger. Det er ikke kommet af sig selv. Vi er engagerede og vedholdende fra første håndtryk til sidste slutseddel - og har et suverænt lokalkendskab med mere end 25 års lokal mæglererfaring i Silkeborg og over 15 års mæglererfaring i Bjerringbro-afdelingen.

Vi engagerer os i lokalsamfundet og støtter lokalsporten - fra glade amatører til eliteniveau.

Vi er selvstændige mæglere og koncentrerer os om at sælge din bolig - ikke et bank- eller realkreditlån. Vi har ikke ambitioner om at blive områdets største mæglerforretning, men vi bliver ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang, Pernille Lippert og Marianne Nørgaard står for boligsalget i Silkeborg og omegn, mens Johnny Thougard koncentrerer sig om Bjerringbro-området.

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris i en fart.
Kontakt os for en fremvisning på tlf.: 86 38 23 00