

Salgsopstilling

Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021



Beskrivelse:

Lys og rummelig 3. værelses ejerlejlighed tæt på både byliv og natur

- Dejligt lyst køkkenalrum i åben forbindelse med stue
- Stør stue med udgang til altan
- Stort badeværelse med bruseniche, vaskemaskine og tørretumbler
- Velindrettet lejlighed
- Lille, aktiv ejerforening
- Hyggeligt gårdmiljø med carporte
- Tæt på naturen
- Tæt på Silkeborgs byliv

Bolig: 95 m²
Værelser: 3

Byggeår: 1982
Grund: 772 m²

Udsigt: Ja, fra altan

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: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021



Lys og rummelig ejerlejlighed tæt på både byliv og natur

Søger du en bolig i byen og helt tæt på en del af Danmarks smukkeste natur? Så læs med her.

Lejligheden på Borgergade, der har kig til store træer og et roligt kvarter, ligger kun et stenkast fra både den smukke Silkeborg Langsø og uforstyrret skov. Her er dog heller ikke andet end en kort gåtur til centrum af Silkeborg, der byder på en bred vifte af både sports - og kulturtilbud.

Her er kort sagt alle muligheder for en aktiv fritid. Skole - og daginstitution nås på få minutter fra boligen, ligesom der er et udvalg af indkøbsmuligheder i gåafstand. Her kommer I med andre ord ikke til at mangle noget.

Med denne lejlighed bliver I en del af en aktiv ejerforening, der rummer otte lejligheder. Her er man gode til at løse tingene i fællesskab og har blandt andet fælles arbejdsdage, hvor ejendommen samt gårdarealer vedligeholdes.

Lejligheden fremstår lys og velindrettet. Fra entréen træder man direkte ind i lejlighedens rummelige køkken-alrum der også har udgang til altan, hvor udsigten over området kan nydes på lune dage. Køkkenet er velholdt.

Fra køkken-alrummet er der ligeledes adgang til lejlighedens to lyse værelser samt badeværelse. På badeværelset, der fremstår velholdt samt med gulvvarme, her er også plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Desuden er det værd at nævne, at samtlige af lejlighedens vinduer er nyligt udskiftet til Veluxvinduer i god kvalitet.

Til lejligheden hører ikke mindst carport samt redskabsskur.

I får også del i ejerforeningens hyggelige gårdmiljø med store træer samt bord / bænkesæt. I kan med andre ord sagtens nyde kaffen i det fri - også derhjemme.

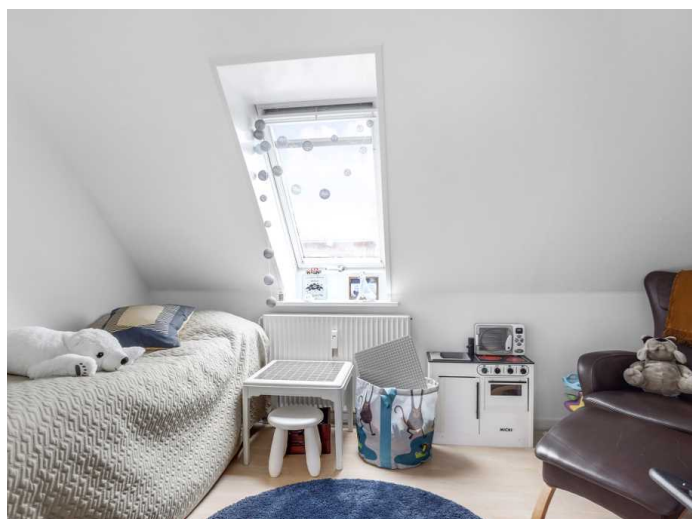
En bolig, der skal opleves!

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

Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

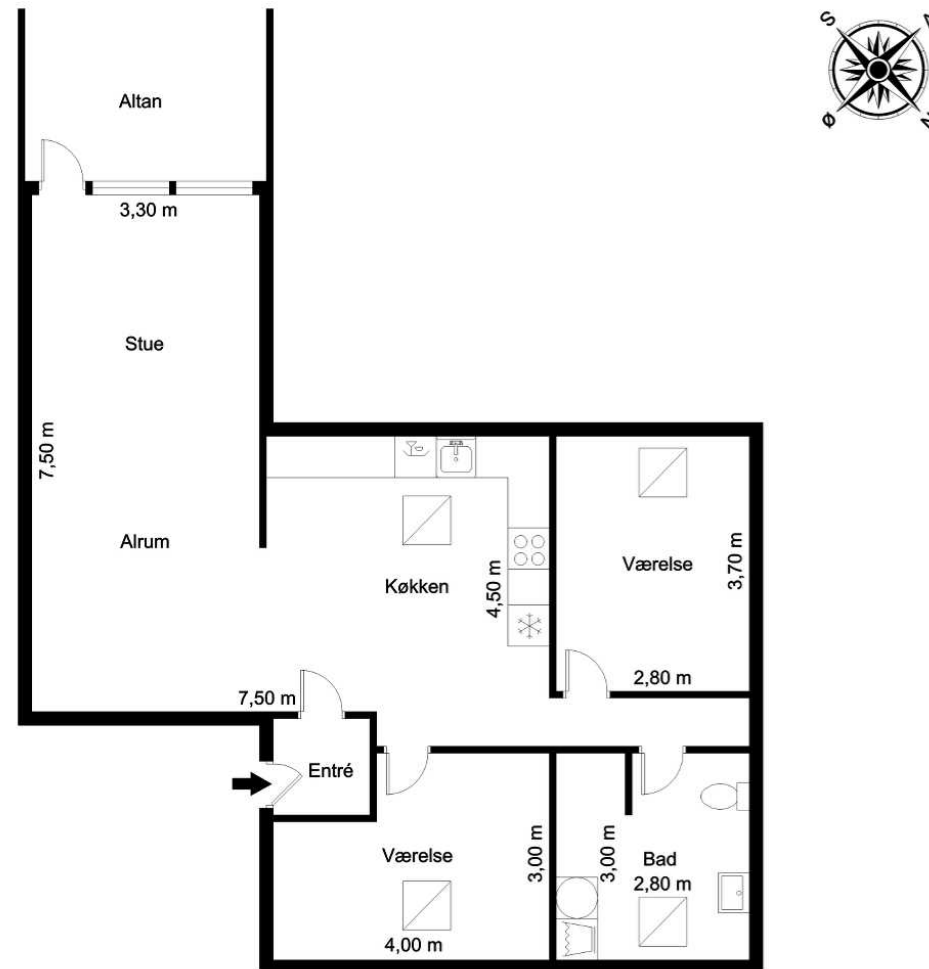
Dato: 21.10.2021



Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Silkeborg Kommune
Matr.nr.: 1051 Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 377175
Ejerl.nr. 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1982

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.300.000,00
Heraf grundværdi: 234.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 798.000,00
Grundskatteloftsværdi: 249.900,00

Arealer

Tinglyst areal:	95 m ²
Heraf boligareal:	95 m ²
Heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.11.1923 Dok om færdselsret mv, Se akt
13.9.1982 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
18.6.1996 Fælles mur i skel
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

- 1 - Komfur - Gorenje
- 1 - Emhætte - Eico
- 1 - Opvaskemaskine - Siemens
- 1 - Køle-/fryseskab - Gorenje
- 1 - Vaskemaskine - Siemens
- 1 - Tørretumbler - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

Sælger betaler áconto kr. 5.880,- pr. år

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

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.

Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
 Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
 Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.341,60	Kontantpris/udbetaling	1.895.000,00
Ejendomsskat 2021	6.638,27	Tinglysningsafgift	13.150,00
Fællesudgifter	12.180,00	I alt	1.908.150,00
Rottebekæmpelse	68,38	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	26.228,25		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.806 md./ 93.669 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.653 md./ 79.836 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: 21.10.2021. 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>

Adresse: Borgergade 33, 2. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: 34090000523
Ejerudgift/md.: 2.186

Dato: 21.10.2021

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea	Rentetilp.lån	1.002.692,74	995.080,01	1.002.692,74	DKK	-0,01	50.395,62	24,75					

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, Helle Ringgaard, 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