

Salgsopstilling

Adresse: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Spændende renoveringsprojekt med masser af potentiale

- Beliggende på en stille villavej som er særligt attraktiv for en børnefamilie
- God planløsning med mulighed for personlig indretning
- 4 store værelser
- Stort spisekøkken
- Vinkelstue med vinduer mod vest og dør til syd
- Eftertragtet område i Balle med skoler og daginstitutioner i nærheden
- Rigt foreningsliv og mange fritidsaktiviteter
- Skøn natur med mulighed for gå- og cykelture i de nærliggende skove
- Nem adgang til indkøb og offentlig transport
- Kort afstand til motorvejen med forbindelse til Aarhus og Herning.
- Perfekt for både børnefamilier, par og førstegangskøbere
- Stor lukket have med klatretræer

Bolig: 150m²
Værelser: 4

Byggeår: 1960
Grund: 985m²

Intr. garage: 27m²

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: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025



Spændende renoveringsprojekt med masser af potentiale

Drømmer du om at skabe dit helt eget hjem fra bunden og sætte dit personlige præg på både indretning og atmosfære? Så er denne charmerende ejendom på Højbovej 10 i det eftertragtede Balle en oplagt mulighed for dig. Huset er et spændende renoveringsprojekt, hvor kun fantasien sætter grænser, og hvor du har mulighed for at forme din drømmebolig præcis efter dine ønsker.

Med sine 150 m² byder huset på en rummelig bolig med en god og funktionel planløsning, der giver dig et solidt fundament til at skabe et moderne og hyggeligt hjem. De mange kvadratmeter gør boligen ideel for både familier, par og førstegangskøbere, der ønsker at investere i en bolig med potentiale. Uanset om du drømmer om åbne opholdsrum, moderne køkkenalrum eller hyggelige værelser, er mulighederne mange her.

Ejendommen ligger på en skøn grund på hele 985 m², hvilket giver rig plads til både haveprojekter, afslapning og leg. Her kan du skabe din egen grønne oase med en smuk have, en stor terrasse eller måske et drivhus. Den store have giver også masser af muligheder for børnefamilier, der ønsker et trygt og rummeligt udendørsområde til leg og aktiviteter.

Til ejendommen hører desuden en 27 m² stor trægarage samt egen indkørsel, hvilket sikrer god plads til både parkering og opbevaring. Hvad enten du har brug for ekstra plads til hobbyprojekter, opbevaring af værktøj eller plads til bilen, er der her gode rammer for det hele.

Balle er et attraktivt og velfungerende lokalsamfund, der tilbyder alt, hvad en moderne familie har brug for. Området har et stærkt foreningsliv, gode skoler og daginstitutioner samt et væld af fritidsaktiviteter for både børn og voksne. Her kan børnene vokse op i trygge omgivelser med masser af legekammerater tæt på. For naturelskere er området særligt attraktivt med sine smukke omgivelser, der inviterer til gåture, cykelture og andre udendørs aktiviteter. Samtidig er der gode indkøbsmuligheder, caféer og offentlig transport i nærheden, så dagligdagen bliver nem og bekvem.

Højbovej 10 har en ideel beliggenhed for pendleren, da der er let adgang til motorvejen, som forbinder området med flere større byer såsom Aarhus og Herning. Dette gør det nemt at kombinere roen i Balle med de mange jobmuligheder og kulturoplevelser, som større byer tilbyder.

Denne ejendom rummer en unik mulighed for at skabe et fantastisk hjem i et attraktivt område. Med lidt kreativitet, håndværksmæssig snilde og en kærlig hånd kan dette hus blive til præcis det hjem, du drømmer om.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, og oplev de mange muligheder, som Højbovej 10 har at byde på!

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

CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ

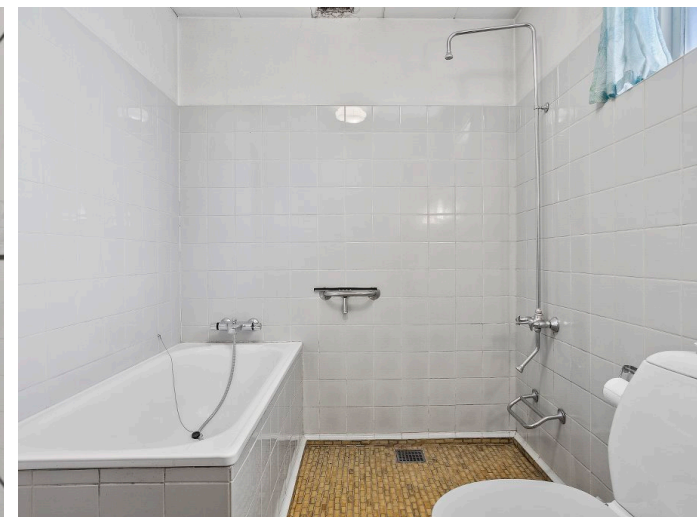
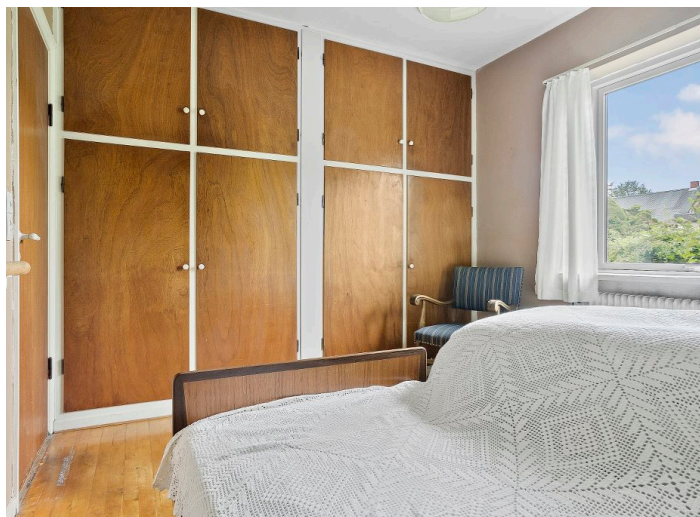
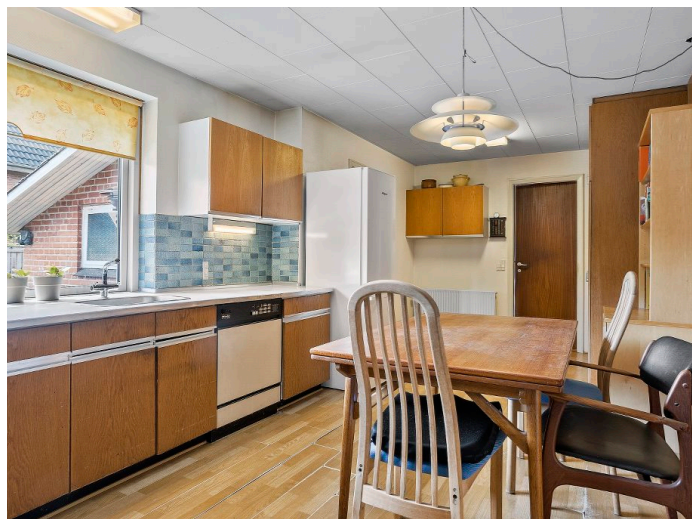
Borgergade 14
8600 Silkeborg
silkeborg@cdbolig.dk
Tlf. 86 38 23 00
www.cdbolig.dk



Adresse: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

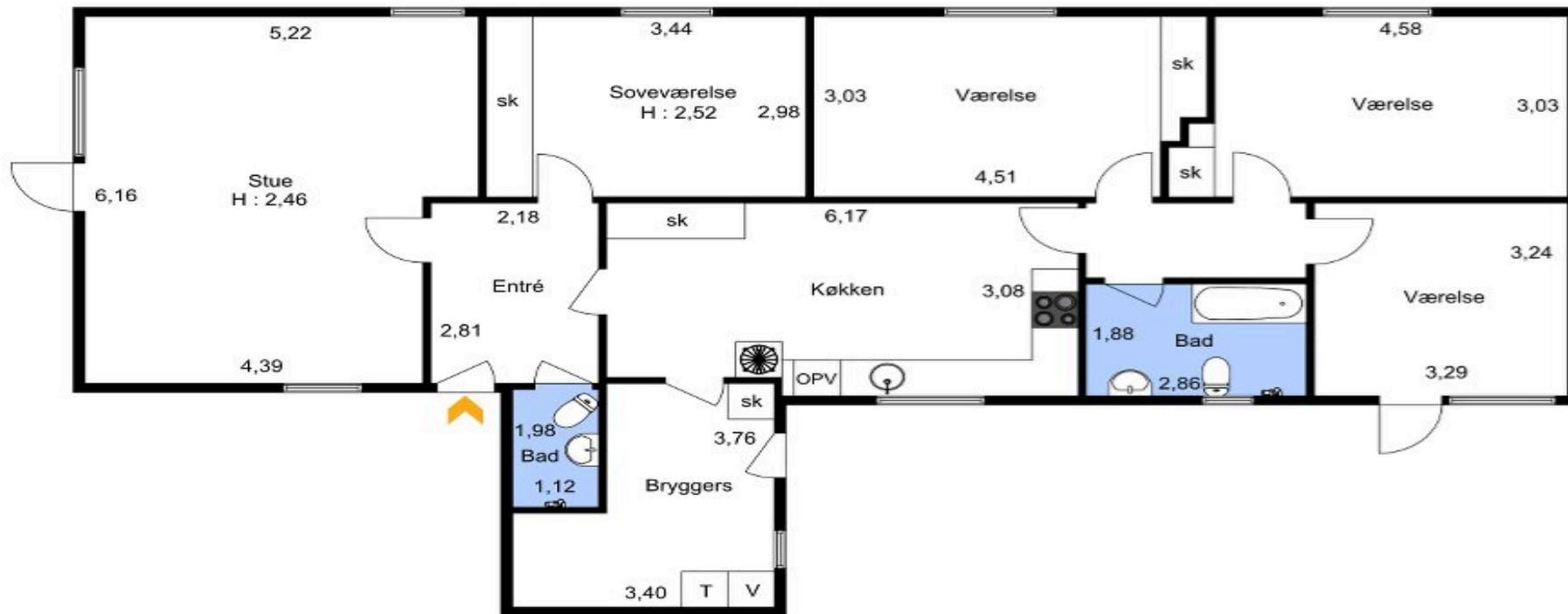
Dato: 11.4.2025



Adresse: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 493c Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 5652825
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1960 / 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.652.000,00
Grundværdi: 1.646.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.121.600,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	985 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	150 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Garage	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: VOSS
type: Emhætte mærke: VOSS
type: Kølefryseskab mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.342,31

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet forbrug iflg. energimærke 2024 kr. 32.800,-

Sælgers seneste varmeforbrug er fra 2023 da huset stod tomt i 2024 og der var varmeforbruget kr. 8.428,80,-

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 risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

Om boligskat – ejerbolig med beskatning på foreløbigt grundlag

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger.

Idet denne ejendom endnu ikke er selvstændigt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling oplyst i henhold til de, af Vurderingsstyrelsen, fastsatte, foreløbige værdier. Ejendomsværdiskat og ejendomsskat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af disse foreløbige beskatningsgrundlag.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/ efterregulering af ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingen oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens 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.

Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.820,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 14.484,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Husforsikring	kr. 7.617,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.832,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 103,61	I alt	kr.	2.016.682,50
Renovation 2024	kr. 2.831,25			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.856,82			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.115 md./ 133.382 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.880 md./ 106.561 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: 11.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Højbovej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34090001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 11.4.2025

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

"Vi lever af at sælge folks bolig. Deres hjem. Det skal være en god oplevelse"

Gennem en engageret og vedholdende indsats har vi udviklet os til en af områdets største og selvstændige ejendomsmæglerforretninger.

Vores lokalkendskab er suverænt med mere end 35 års lokal mæglererfaring i Silkeborg.

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, dog bliver vi ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang samt Marianne Nørgaard og Andreas Nørgaard står for boligsalget i Silkeborg og omegn.

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris.

Kontakt os for en fremvisning på tlf.: 86 38 23 00