

Salgsopstilling

Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa med plads til udfoldelse

- Velegnet til den store familie / teenage-afdeling / udlejning af underetagen eller Air B'n'B
- Kan også indrettes til alternativ behandling, neglesalon el. lign i et eller to af værelserne.
- Flot og lys køkkenalrum med New Yorker vægge
- Lille køkken i underetagen
- Stue i åben forbindelse med køkkenalrum
- 2 badeværelser med bruseafsnit
- 7 værelser og et kontor.
- Gå-afstand på skov og stier, børnehave, kiosk/grill, indkøb i 365 og Lau Blomster og grøntsager
- Cykelafstand evt. via stisystem til REMA1000 Gødvad, Dybkærskolen, Gødvad Hallen mv.

Bolig: 188 m²
Værelser: 7

Byggeår: 1961
Grund: 715 m²

Carport: 28 m²

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: Søren Bregnhøj

Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025



Velholdt villa med plads til udfoldelse

På Boikenvej 3 står levemulighederne vidt åbne; I kan flytte ind som den store familie, evt. drive erhverv på adressen, udleje eller bo to generationer under samme tag. Der er derudover hverken langt til skov, Silkeborg Midtby eller hverdagens gøremål!

I får grønne områder omkring jer med nøglerne hertil. Der er nemlig bare 1-2 kilometer til skovområder, Silkeborg Langsø og Gudenåen. Cyklen kan efter 3,5 kilometer lede jer til Torvet i Midtbyen, og der er nem adgang til motorvejen, som fører til f.eks. Aarhus.

Der er også kort gåafstand til såvel børnehaven Elverhøjen som Nørreskov Bakke Kiosk og Grill, hvis burger før er kåret til årets bedste af Midtjyllands Avis. Den nybyggede Dybkærskole samt Rema1000 i Gødvad kan nås via cykelstier, mens 365discount og blomsterbutikken er 700 meter væk. Og Stadion samt Jysk Arena er ligeledes i kort cykelafstand.

Hjemme på adressen skal vi se nærmere på 188 m². De fordeles på to etager. Der er 4 værelser, et køkken, et vaskerum og et disp. rum i underetagen. Mulighederne er mange hernede, og I kan udleje, lave teenage- eller gæsteafdeling eller flytte ind med svigerfamilien. Eller måske skal der være plads til salonen eller klinikken?

Stueetagen rummer tre værelser, et åbent køkken-alrum, et kontor og et brusebadeværelse. Der har faktisk tidligere været Mejeriudsalg dér, hvor stueetagens største værelse i dag er. Så også her kan I begynde at forestille jer mulighederne.

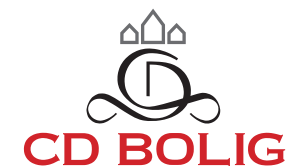
Der er løbende gjort flere renoveringer og opdateringer, hvilket har efterladt jer et lyst, venligt og velholdt hjem. Køkkenet blev udskiftet i 2018, der kom nye VVS-rør i 2022 og nyt tag i 2015. Badeværelserne er ligeledes af nyere dato. Laminatgulvene er af god kvalitet samt vedligeholdelses- og rengøringsvenlige. Også vinduerne er vedligeholdelsesfrie i PVC.

Huset har stået her siden 1961. Alderen mærkes dog ikke, for også udefra fremstår det i flot stand. Der er have på begge sider af huset og mange dejlige terrasser, hyggehjørner samt sol fra morgen til aften.

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

CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ

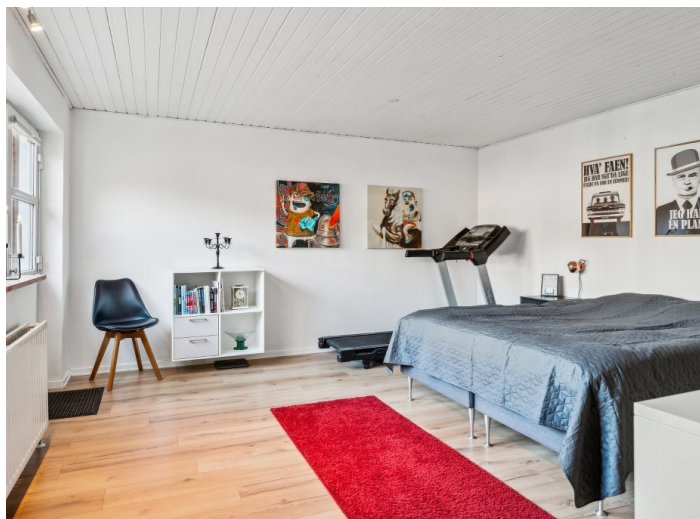
Borgergade 14
8600 Silkeborg
silkeborg@cdbolig.dk
Tlf. 86 38 23 00
www.cdbolig.dk



Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025



Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025



Vejledende |

Vejledende |

Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 11am Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.: 4040788
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1961Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.446.000,00
Grundværdi: 763.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.956.800,00
Grundlag for grundskyld:* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

type: Keramisk kogesektion og emhætte mærke: Elica

type: Amerikaner køleskab mærke: Samsung

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Indbygnings kombiovn mærke: Electrolux

type: Indbygningsovn mærke: Electrolux

Køkken i underetagen: køleskab med lille fryser og komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**13.10.1932 Dok om byggelinier mv
28.10.1997 Dok om oversigt mv
30.10.1997 Dok om adgangsbegrænsning mv
9.3.2022 Tinglysning af ekspropriation til el- og styreskab

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lærerstandens brandforsikring - PO41000L6686546/008

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.880,40

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet forbrug iflg. energimærke 2025 kr. 31.400,-

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.979,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld	kr. 6.714,40	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.355,00
Husforsikring	kr. 8.102,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 101,20	I alt	kr.	2.524.205,00
Renovation	kr. 2.944,84			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.842,14			

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: 125.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 13.813 md./ 165.752 år. Netto ekskl. ejerudgift: 11.036 md./ 132.429 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: 24.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Boikenvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090000861
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 24.3.2025

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

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 KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	407.713,81	434.447,58	420.005,76	DKK	3,55	62.616,29	8,25	18,89	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.410.000,00	1.515.750,49	1.457.924,44	DKK	3,39	60.144,11	28,25	7,06	0			

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

Vi er 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 .

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 største mæglerforretning, dog vil vi blive 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 i en fart.

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