

Salgsopstilling

Adresse: Sørningvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022



Beskrivelse:

God indretning og masser af plads til fællesskab i hjertet af Voel

- Klimavenlig bolig
- God planløsning
- 4 værelser
- Rummeligt køkken-alrum
- Gå-afstand til dagligvareindkøb og take-away
- Busforbindelse til Aarhus og Randers
- Tryk og hyggelig by
- 10 km til Silkeborg
- Ejendommen er udlejet til kr. 93.600,- p.a. Kontant forrentningsprocent på 5%

Bolig: 124 m²
Værelser: 4

Byggeår: 2005
Grund: 335 m²

Carport: 18 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: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022



God indretning og masser af plads til fællesskab i hjertet af Voel

Her er et særdeles familievenligt hus med god fordeling af rummene og en central placering i Voel, som giver nem adgang til alt det nødvendige i dagligdagen.

Knap 10 kilometer øst for Silkeborg ligger Voel. En by, som er landskendt for sit håndboldhold og lokalt kendt for at være et hyggeligt og trygt sted at bo.

Huset på Sorringvej 18b ligger centralt i Voel, så der er nem adgang til vuggestue, børnehave og skole, ligesom man blot er et stenkast fra indkøbsmuligheder.

Tæt på finder man også sportshal, legepladser og fodboldbaner, og om sommeren kan man sågar glæde sig over at bo tæt på et lækkert lokalt ismejeri.

Huset ligger desuden tæt på busforbindelser til både Aarhus og Randers, så der er rigtig gode muligheder for at komme omkring uden bil.

Huset er en del af et såkaldt tvillingehus, hvor huset til salg er det, der er længst fra vejen. Det er et hus med en rigtig god indretning, hvor det store køkken/alrum udgør husets kerne. Rummet er husets naturlige omdrejningspunkt i hverdagen, da det ligger midt mellem værelser og stue.

Netop i hverdagen er det et virkelig godt og praktisk rum, som kan rumme familien, både når der skal hygges og spises, og når ungerne render ud og ind fra værelserne.

Værelser er der fire af, så der er god mulighed for både at have soveværelser og for at indrette et kontor, hvis der skal arbejdes lidt hjemmefra.

Herudover får man en hyggelig stue, et badeværelse med spa og en god entre. Haven er enkel og består af granit og fliser, så der er ikke meget, der skal holdes. Men der er god plads til f.eks. havebord, grill og parasol, så man kan fint nyde sommeren udendørs.

Til huset hører også en overdækket carport, et skur samt et praktisk cykelskur. Derudover er der loft med fin mulighed for opbevaring.

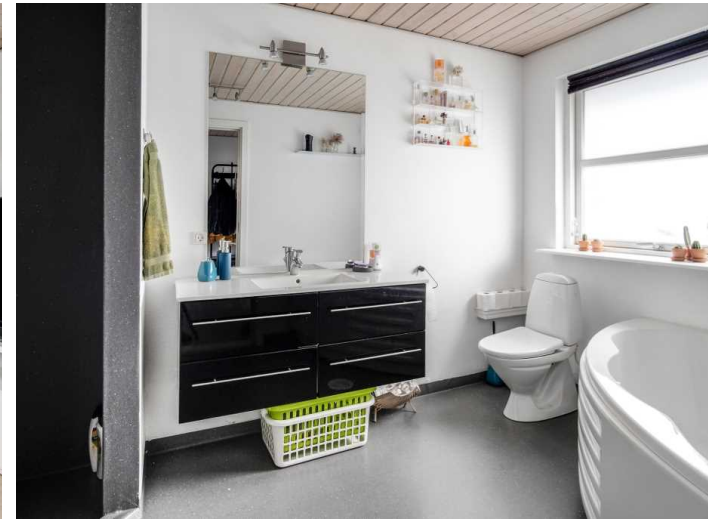
I huset er der luft genvindingsanlæg, som giver et bedre indeklima.

Andre oplysninger: Overtagelse efter aftale. Boligen opvarmes med Naturgas. Ejendommen er udlejet til kr. 93.600,- p.a. Kontant forrentningsprocent på 5%

Adresse: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
Ejerudgift/md.: 1.948

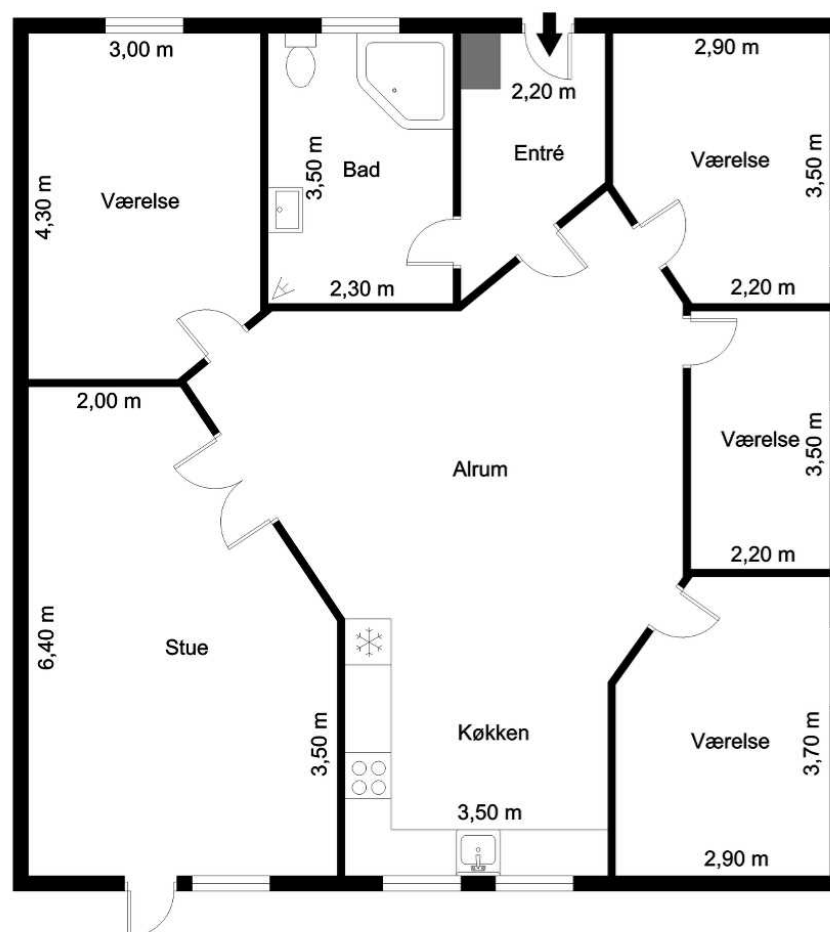
Dato: 9.5.2022



Adresse: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Silkeborg Kommune
Matr.nr.: 7EK Voel By, Voel
BFE-nr.: 100013835
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2005

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.300.000,00
Heraf grundværdi: 276.700,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.000,00
Grundskatteloftsværdi: 251.700,00

Arealer

Grundareal udgør:	335 m ²
Grundareal ifølge: Tingbogen	
Hovedbyg.bebyg.areal:	124 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Carport	18 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 19-10-2021	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

24.5.1966 Dok om adgangsbegrænsning mv
7.10.1969 Dok om byggelinier mv
11.9.1998 Ændring af byggeliniedekl. l. 07.10.1969
23.11.2006 Dok om fjernelse af parkeringsplads mv
23.9.2008 Dok om bebyggelsesprocent
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Keramisk komfur mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Kølefryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark - 9551 185 831

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp/insekt: ved døre, vinduer og facade 1/3 egen betaling

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.182,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Anslået varmeudgifter pga. udlejning

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Udlejning:

Ejendommen er pt. udlejet. Husleje kr. 93.600 + forbrug.

Kontant forrentningsprocent på 5%

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 skattelefter, 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 skattelefterværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
 Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	9.660,00	Kontantpris/udbetaling	1.595.000,00
Ejendomsskat 2021	7.113,04	Tinglysningsafgift	11.350,00
Husforsikring	4.161,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.429,00
Rottebekæmpelse	68,38	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,	
Ejerudgift i alt 1. år:	23.379,92		

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: 7.891 md./ 94.697 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.375 md./ 76.502 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: 9.5.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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: Sorringvej 18B, Voel, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 34090000577
 Ejerudgift/md.: 1.948

Dato: 9.5.2022

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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

"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 30 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, 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.

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