

Salgsopstilling

Adresse: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025



Beskrivelse:

Køb nu og flyt ind - bo gratis til 1/5-25 eller brug tiden til at modernisere inden

- Mulighed for indretning til den store familie, flere generationer, liberalt erhverv eller institution
- Stor stue hvor brændeovnen kan sprede varme og hygge for familien
- Køkken med mulighed for mindre spiseplads
- 2 badeværelser
- Velegnet teenageafdeling med: soveværelse, vinkelstue og køkken
- 1. sal med stort multirum og køkken
- Stort hobbyrum, værksted eller galleri.
- Dejlig gårdsplads med grus
- Skøn beliggenhed ud til åben mark

Bolig: 216 m²
Værelser: 6

Byggeår: 1887
Grund: 572 m²

Garage: 57 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: Lene Bang

Adresse: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025



Køb nu og flyt ind - bo gratis til 1/5-25

Eller brug tiden til at moderniserer ejendommen inden du flytter ind i det spændende tidligereforsamlingshus.

Villa med masser af muligheder og hyggelig atmosfære. Du har mulighed for at eje det tidligere forsamlingshus i Nisset.

Sælger er indstillet på at give brugsret resten af 2024, så du/I kan istandsætte som I ønsker det, inden I flytter ind i jeres drømmebolig.

Ideel for 2 familier eller den sammenbragt familie, blandet bolig og erhverv eller til den kreative familie. Kan også bruges til vuggestue eller lign.

Beliggenheden er præcis lige så hyggelig, som adressen antyder her på Nisset Bygade 1, der grænser direkte op til den omkringliggende natur med åbne marker og natur så langt øjet rækker.

Villaen fremstår veldisponeret, og den egner sig i den grad til den store familie i alle livets stadier. Her er tale om det tidligere forsamlingshus i byen, hvilket giver jer som familie, mange sjove og kreative muligheder, herunder etablering af garage/multirum samt lejlighed, teenageafdeling eller lignende på boligens 1.sal.

Så snart I drejer ind på gårdspladsen, vil I mærke roen sænke sig. Denne 2-plansvilla ligger på en lukket grund ud til åben mark.

Grunden er anlagt med en god indkørsel, carport, en mulighedsrig garage/multirum, solrige terrasseområder samt den smukkeste udsigt over den omkringliggende natur.

Boligen fordeler sig over 216 boligkvadratmeter med plads til hele familien. Her er ligeledes mulighed for at leje noget af boligen ud eller bruge husets lejligheder til de store teenagere.

Hele hjemmet præges af en hyggelig og hjemlig atmosfære takket være de mange charmerende detaljer. Boligens stuer giver jer masser af plads at fordele jer på.

Jeres nye boligkapitel kommer til at udspille sig i Nisset, der har kort afstand Silkeborg midtby på 5-8 minutter.

Der er små 3 km. til Lemming, hvor der er daginstitutioner, skole og et aktivt idræts- og foreningsliv. Pendleren kan ligeledes glæde sig over den lige så korte afstand til motorvejnettet, der fører dig til både Herning og Aarhus.

En ejendom som skal ses indefra, så den hyggelige atmosfære kan fornemmes.

Andre oplysninger: Overtagelse efter aftale. Boligen opvarmes med naturgas. Derudover er der også brændeovn i den ene stue.

Adresse: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025



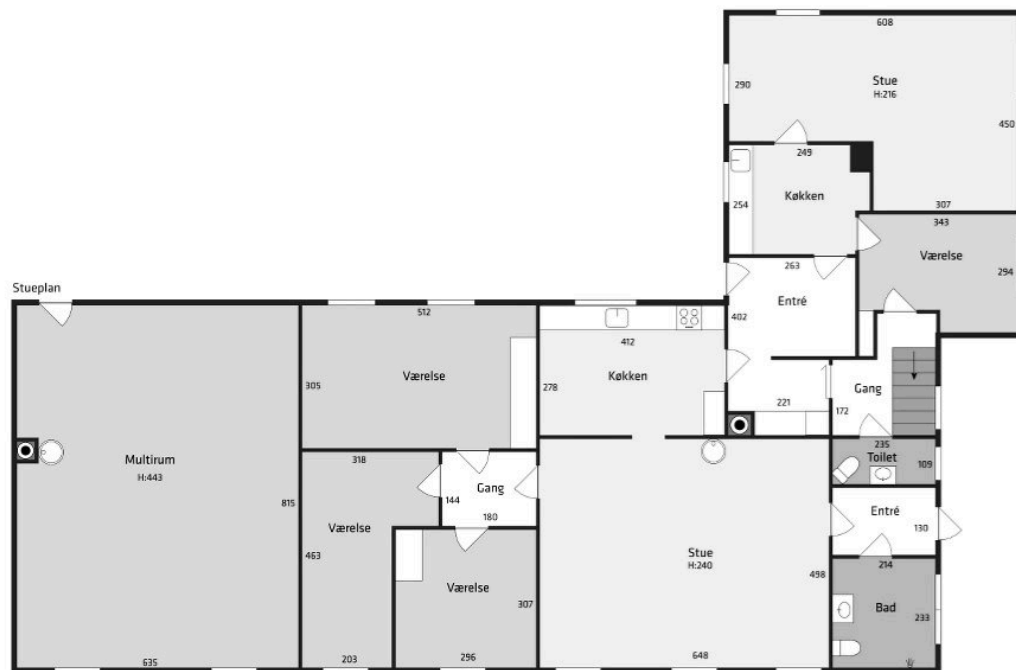
Adresse: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025



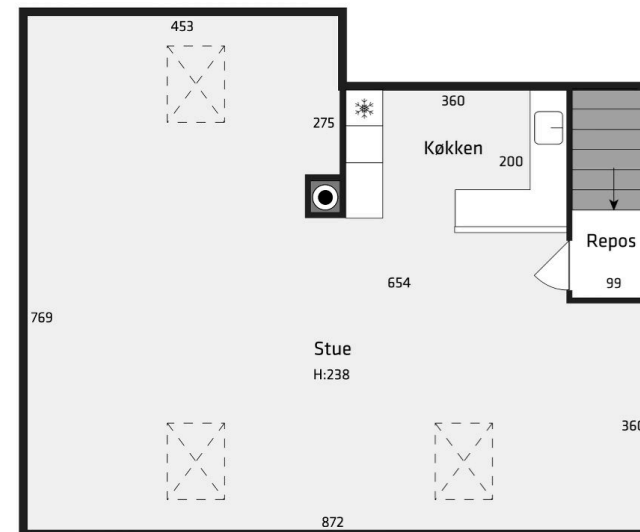
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 13c Nisset By, Lemming
BFE-nr.: 4043463
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1887

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.828.000,00
Grundværdi: 456.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.462.400,00
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 komfur mærke: Electrolux

type: Emhætte mærke:

type: Køleskab mærke:

type: Kogeplader mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

14.5.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand - 37855324

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

Beregnet forbrug iflg. energimærke 2021 kr. 37.300,-

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Carport er ikke registreret på BBR og udnyttelse af 1. sal er mere end de registrerede 35 m²

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 ogejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning ersælger 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: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.458,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000,00
Grundskyld	kr. 4.012,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.050,00
Husforsikring	kr. 10.728,21	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 124,60	I alt	kr.	1.220.050,00
Renovation	kr. 2.831,25			
Skorstensfejning 2025	kr. 601,65			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.756,75			

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: 60.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 6.713 md./ 80.552 år. Netto ekskl. ejerudgift: 5.362 md./ 64.339 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: 18.3.2025. 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: Nisset Bygade 1, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 34090001181
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 18.3.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden låntype	500.798,39	506.118,90	506.118,90	DKK	3,62	47.409,21	17,50	31,99				
Realkredit Danmark	Anden låntype	115.373,52	115.955,65	115.955,65	DKK	4,09	9.704,15	11,25	15,53				

"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, men vi bliver ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang samt Marianne Nørgaard og Andreas 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