

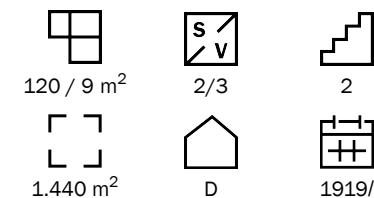


Charmerende naturejendom i udkanten af Virklund

Them, Loudal

Horsbjergvej 11

- Tidligere skovløberbolig
- Unik ejendom i naturskønne omgivelser
- Stor grund på 1.440 m²
- Gode udhuse med mange muligheder



Kontantpris **2.795.000**

Ejerudgifter pr. md. 2.480

Finansieret:

Udbetaling 140.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 15.652/12.475

Villa Sag: N1047410000161


Kontakt:

Jacob Adelholm-Jensen
Ejendomsrådgiver, Sagschef

Tlf.: 4024 8740

Mail: ja6@nybolig.dk

Nybolig Silkeborg - Jesper Lyngsø

Frederiksberggade 14 · 8600 Silkeborg · 8600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf 8682 6600 · Find os også på:  

Ansvarlige indehavere: Jesper Lyngsø. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

**FREJA
EJENDOMME**



Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Bakkehuset!

En unik og charmerende naturejendom i udkanten af Virklund. Ønsker du at bo i naturen, men ikke langt fra bylivets fornødenheder – så bør du tage et nærmere kig på Horsbjergvej 11.

Ejendommen er beliggende i naturskønne omgivelser med naturstyrelsens skov som nærmeste nabo. Fra ejendommen er der kun en cykeltur på 10 min til indkøb i Virklund.

Stuehuset er opført i 1919 og har tidligere haft funktion som skovløberbolig. Boligen er opdateret med indbydende og lyse materialer således den fremstår indflytningsklar. I stueplan er husets entré, køkken-alrum og stue samt husets badeværelse. På øverste etage findes en fordelingsgang og 3 regulære værelser med fritlagte hanebåndsspær og flot udsigt til den skønne natur.

Grunden er 1.440 m² stor, og her er fred og ro. Fra ejendommen er der direkte adgang til stisystemet ind i skoven, hvor du kan koble af med en gåtur efter en lang dag.

Til ejendommen hører 2 fine udhuse, som kan benyttes til garage, opbevaring, og værksted mm.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

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: Jacob Adelholm-Jensen

Nybolig Silkeborg - Jesper Lyngsø

Jesper Lyngsø
Frederiksberggade 14 · 8600 Silkeborg
8600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 8682 6600
Cvr. nr. 31817242



Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024



Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024

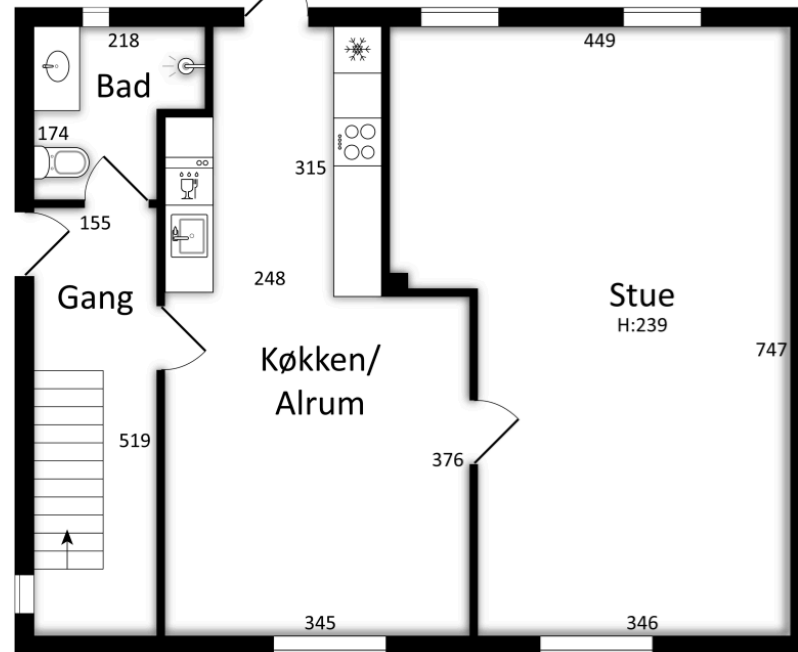


Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

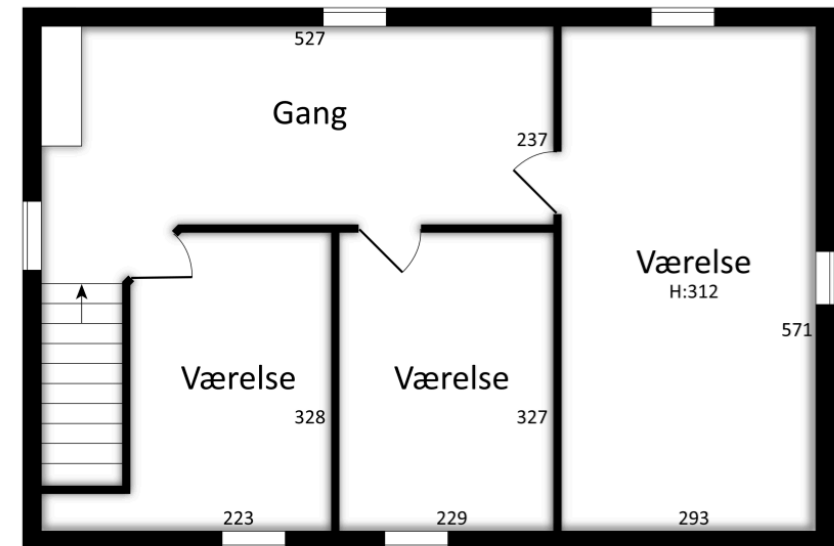
Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024

Stueplan



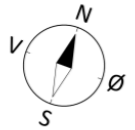
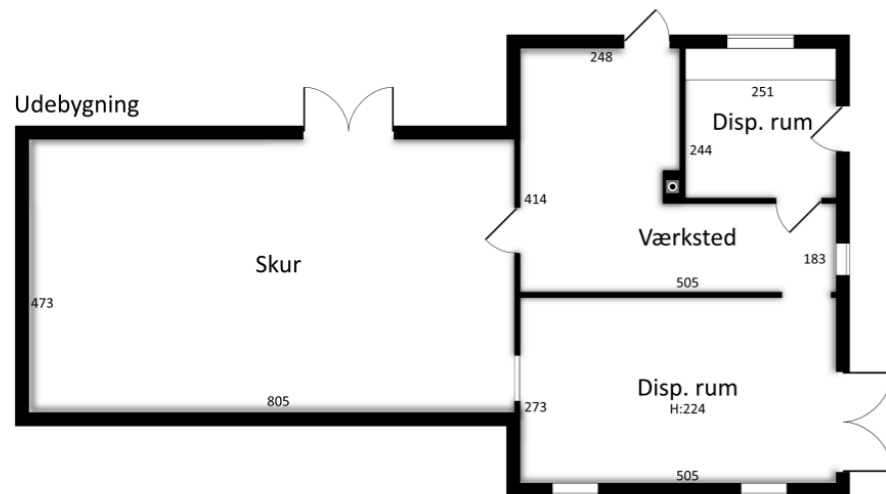
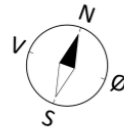
1. sal



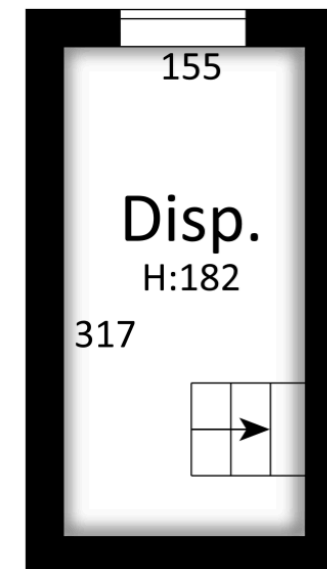
Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024



Kælder



Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024



Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 10ab Virklund By, Them
BFE-nr.: 100607836
Zonestatus: Landzone
Vand: Virklund Vandværk
Vej: Kommunal vej
Kloak: Nedsivningsanlæg - Trixtank og faskine
Varmeinstallation: Kombifyr
Opført/ombygget år: 1919**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 2.795.000,00
Grundværdi: 1.000.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.236.000,00
Grundlag for grundskyld: 800.000,00* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

Køleskab, fryser, komfur og opvaskemaskine. De nævnte hårde hvidevare medfølger uden nogen form for garanti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 1440 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 73 m²
Kælderareal: 9 m²
Udnyttet tagetage: 47 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Andre bygninger: 82 m²
-heraf Udhus 39 m²
-heraf Udhus 43 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

13.4.2023 Deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Chubb
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Policenr. DKPKNA09915. Forsikringen kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.500,00 Forbrug: 8,1 Rummeter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Combifyr til brænde

Ejendommens supplerende varmekilde: Oliefy

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**Ikke selvstændig vurderet**

Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen på tidspunktet for indgåelsen af nærværende købsaftale ikke er særskilt vurderet af SKAT, hvorfor den offentlige ejendomsværdi er anslået til den kontante købesum. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 de anslåede værdier.

Skoledistrikt:

Gjessø Skole

Kælder:

Køber gøres opmærksom på, at husets kælder ikke er godkendt til beboelse.

Zonestatus:

Landzone

Anslået udgifter

Køber gøres opmærksom på, at udgifterne til renovation, brand/husforsikring samt rottebekæmpelse er anslået i nærværende salgsopstilling. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, 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 de anslåede værdier.

Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.403,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000,00
Grundskyld	kr. 8.800,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750,00
Husforsikring (Anslået)	kr. 6.000,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	9.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 60,45	Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.650,00
Renovation (Anslået)	kr. 3.000,00	I alt	kr.	2.831.150,00
Skorstensfejning (Anslået)	kr. 500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.764,05			

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 standardfinansieringUdbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.652 md./ 187.825 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.475 md./ 149.704 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: 25.9.2024. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: N1047410000161
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 25.9.2024

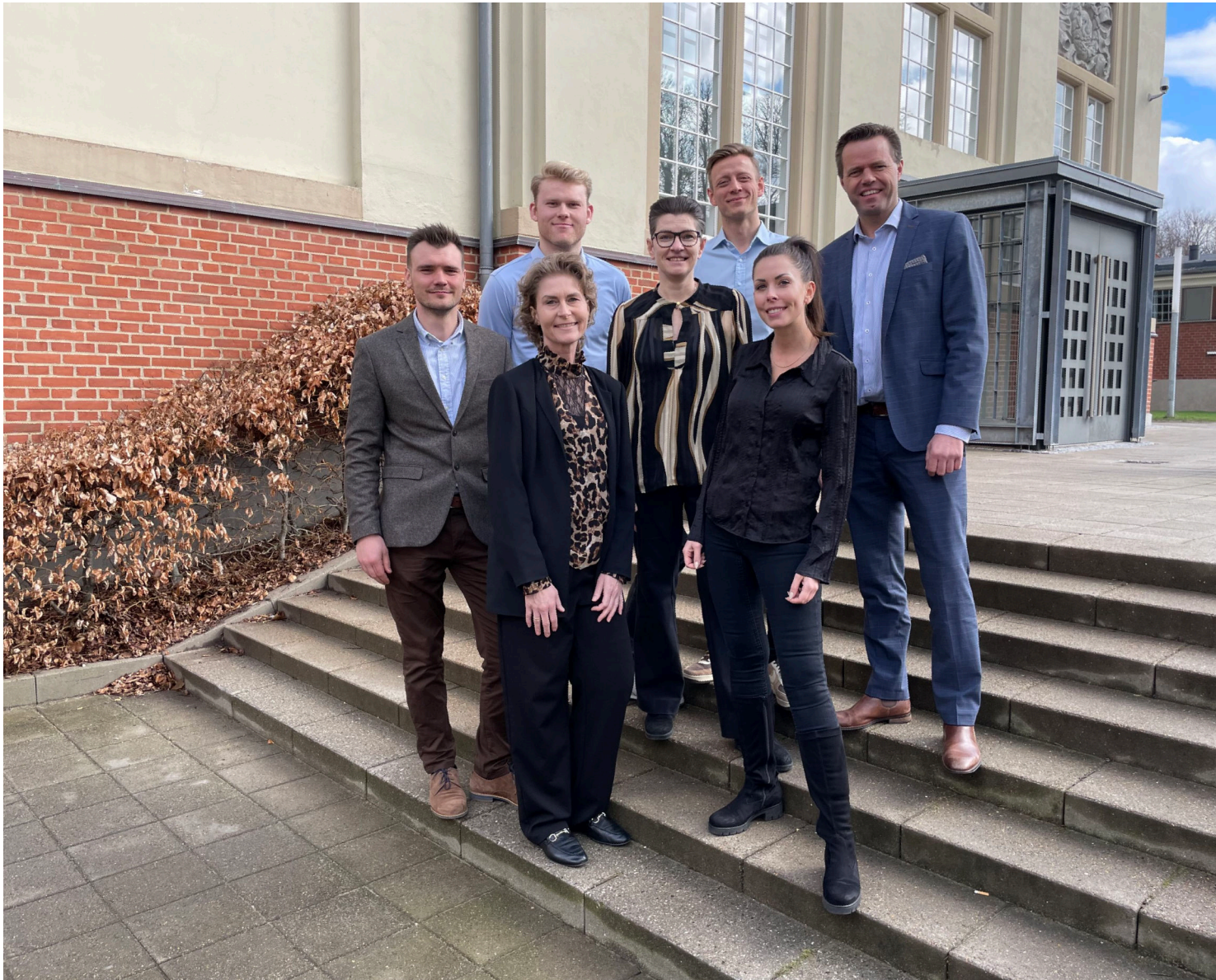
Tinglysningsafgiftsreduktion:

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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.



Tid til et nyt hjem?

Hvis du har en bolig, du skal sælge, kommer vi gerne forbi og giver en gratis og uforpligtende salgsvurdering. Så ved du præcis, hvad din bolig er værd.

Kontakt os, så hjælper vi dig godt videre til dit næste hjem.

**Til alle tider.
Til alle hjem.**

Nybolig Silkeborg - Jesper Lyngsø

Jesper Lyngsø

Frederiksberggade 14 · 8600 Silkeborg · 8600@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 8682 6600

