Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**72**
Kontant	**1.998.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.040**	Grund m²	**869**
Byggeår	**1959**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **705396629**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

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

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 705396629
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 28.10.2026

Den perfekte start på boligdrømmen – charmerende bolig med fuld kælder

På Øster Bordingstræde 6 i Silkeborg finder du denne hyggelige bolig på 72 m², der løbende er renoveret og fremstår som et godt bud på både førstegangskøberen, singlen eller parret, der ønsker en overskuelig bolig med masser af ekstra plads.

Boligen byder på en god udnyttelse af kvadratmeterne, mens den fulde kælder giver dig en række ekstra muligheder. Her får du tre gode disponible rum, som kan indrettes efter behov – eksempelvis til hobby, opbevaring, værksted eller hjemmekontor. Derudover er her et praktisk bryggers/vaskerum, som gør hverdagens praktiske gøremål lidt lettere.

Udendørs venter en god, lukket baghave, hvor du kan skabe din helt egen oase. Her er plads til både afslapning på terrassen, hyggelige grillaftener med familie og venner eller måske et grønt hjørne med blomsterbede og køkkenhave. Mulighederne er mange, og haven indbyder til at sætte sit eget præg.

Til ejendommen hører desuden en rummelig garage på hele 33 m², som giver god plads til bilen, cyklerne, opbevaring eller den pladskrævende hobby.

Beliggenheden på Øster Bordingstræde giver dig en hverdag i Silkeborg, hvor du har adgang til byens mange faciliteter, indkøbsmuligheder og fritidstilbud. Silkeborg er kendt for sin kombination af et levende byliv og den skønne natur omkring søerne og skovene, der indbyder til gåture, cykling og friluftsliv året rundt.

Her får du en bolig med en overskuelig størrelse, masser af ekstra plads i kælderen, en lukket have og en god garage – en oplagt mulighed for dig, der ønsker at komme ind på boligmarkedet eller søger en bolig med flere anvendelsesmuligheder.

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: Klaus Nygaard Thomsen

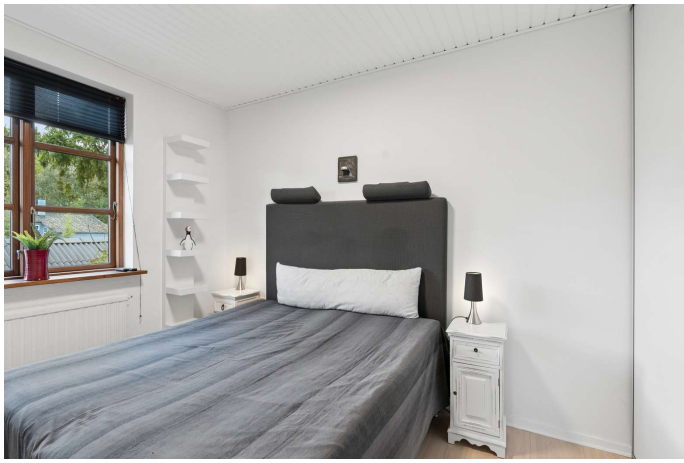
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 705396629
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 28.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

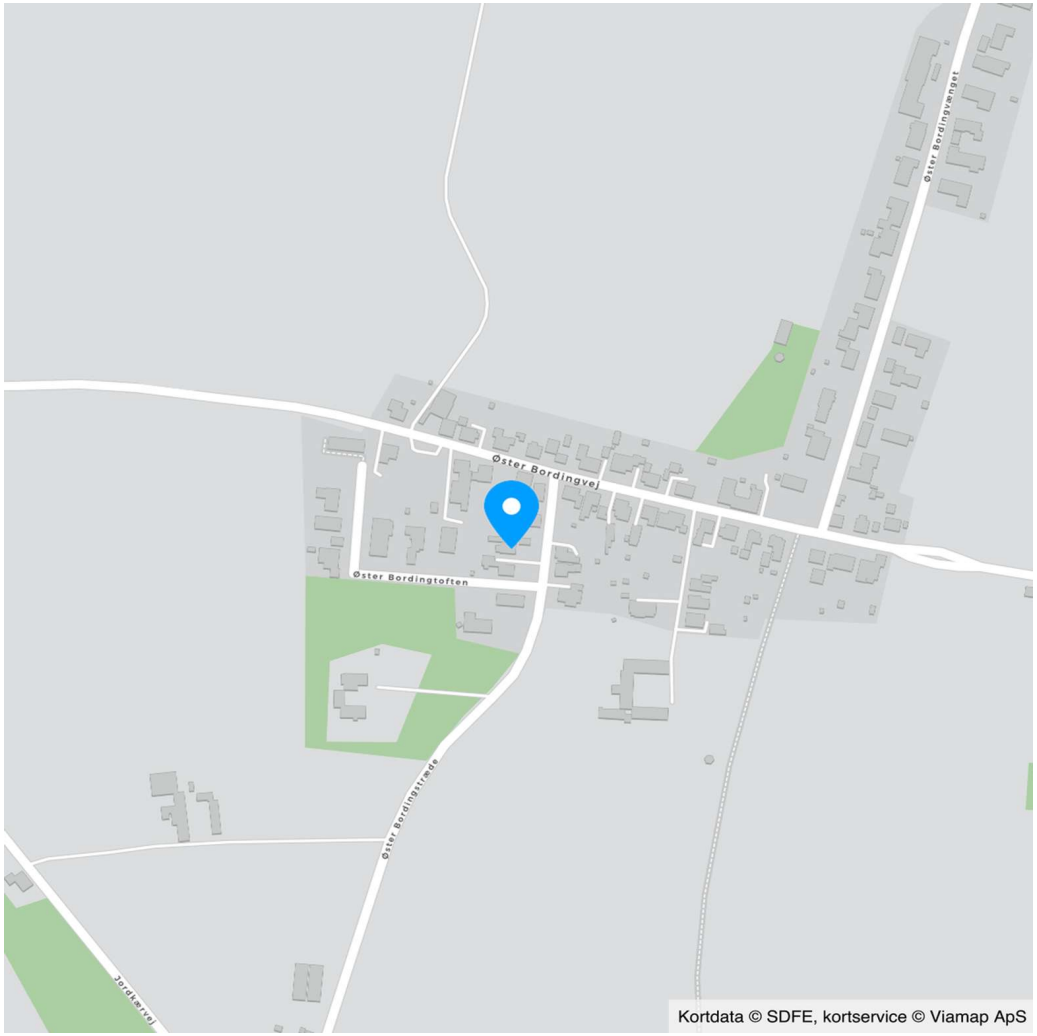
RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 705396629
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 28.10.2026

Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 705396629
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	2u Ø. Bording By, Balle
BFE-nr.:	4037388
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.510.000
Grundværdi:	1.075.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.208.000
Grundlag for grundskyld:	860.000

Arealer**

Grundareal:	869 m^2
Boligareal i alt:	72 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	72 m^2
Garage:	19 m^2
Garage:	33 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 15-D-90 - Landsbyen Øster Bording
Lokalplan 15-004 - Øster Bording

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

(Hårde hvidevare i køkkenet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 705396629
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 20.490 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 705396629
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.161
Grundskyld	kr.	9.460
Husforsikring, anslået	kr.	5.800
Renovation	kr.	2.944
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	115
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.480

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	2.018.449

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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 11.769 md. / 141.222 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.262 md. / 111.143 år v/26,44 %
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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Øster Bordingstræde 6, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 1.998.000	Sagsnr.: 705396629 Ejerudgift/md.: kr. 2.040	Dato: 28.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 1.253.000 Nr. 2: hovedstol kr. 569.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen.
Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".