

REAL



## Tøndervej 16, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>300</b>
Kontant	<b>5.998.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>3.748</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.350</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **7050315**

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://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: Tøndervej 16, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 7050315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 14.06.2026



### Stor familievilla med skøn udsigt, stor kælder og hyggelige ude- rum

På en attraktiv beliggenhed med flot udsigt mod Silkeborg by finder du denne rummelige villa fra 1971, som byder på hele 300 m<sup>2</sup> bolig fordelt på to plan. Heraf udgør den særdeles anvendelige kælder 111 m<sup>2</sup>, hvilket giver masser af ekstra plads til både hobby, opbevaring, hjemmekontor eller familiens mange aktiviteter.

Boligen er indrettet med mange gode værelser og fleksible opholdsrum, som gør huset ideelt til den store familie eller til jer, der ønsker god plads omkring jer i hverdagen. Kælderen fremstår som en naturlig forlængelse af boligen og giver et væld af anvendelsesmuligheder.

Udendørs venter en dejlig stor grund med flere hyggelige kroge, hvor solen og udelivet kan nydes dagen igennem. Her er plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Fra ejendommen er der samtidig en skøn udsigt ind over Silkeborg, som skaber en særlig stemning året rundt.

Området er attraktivt for både børnefamilier og par, der ønsker at bo tæt på byens mange faciliteter. Her er kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter, samtidig med at Silkeborgs smukke natur med skove, søer og stisystemer er lige i nærheden. Du får dermed en perfekt kombination af naturskønne omgivelser og nem adgang til bylivet.

En rummelig og velbeliggende ejendom med masser af muligheder – både inde og ude.

### 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.

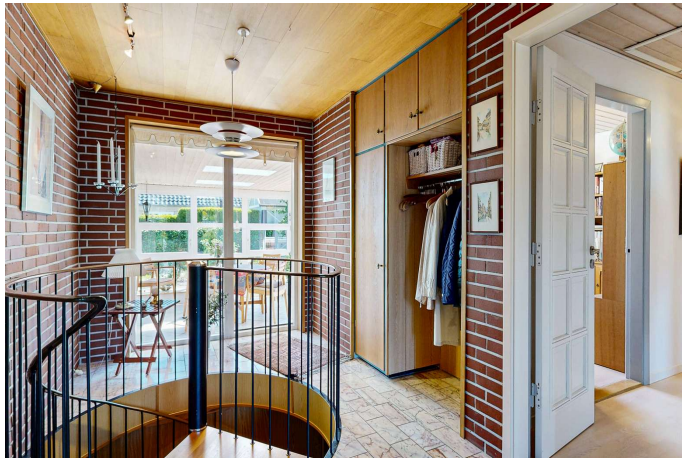
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Tøndervej 16, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 7050315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 14.06.2026



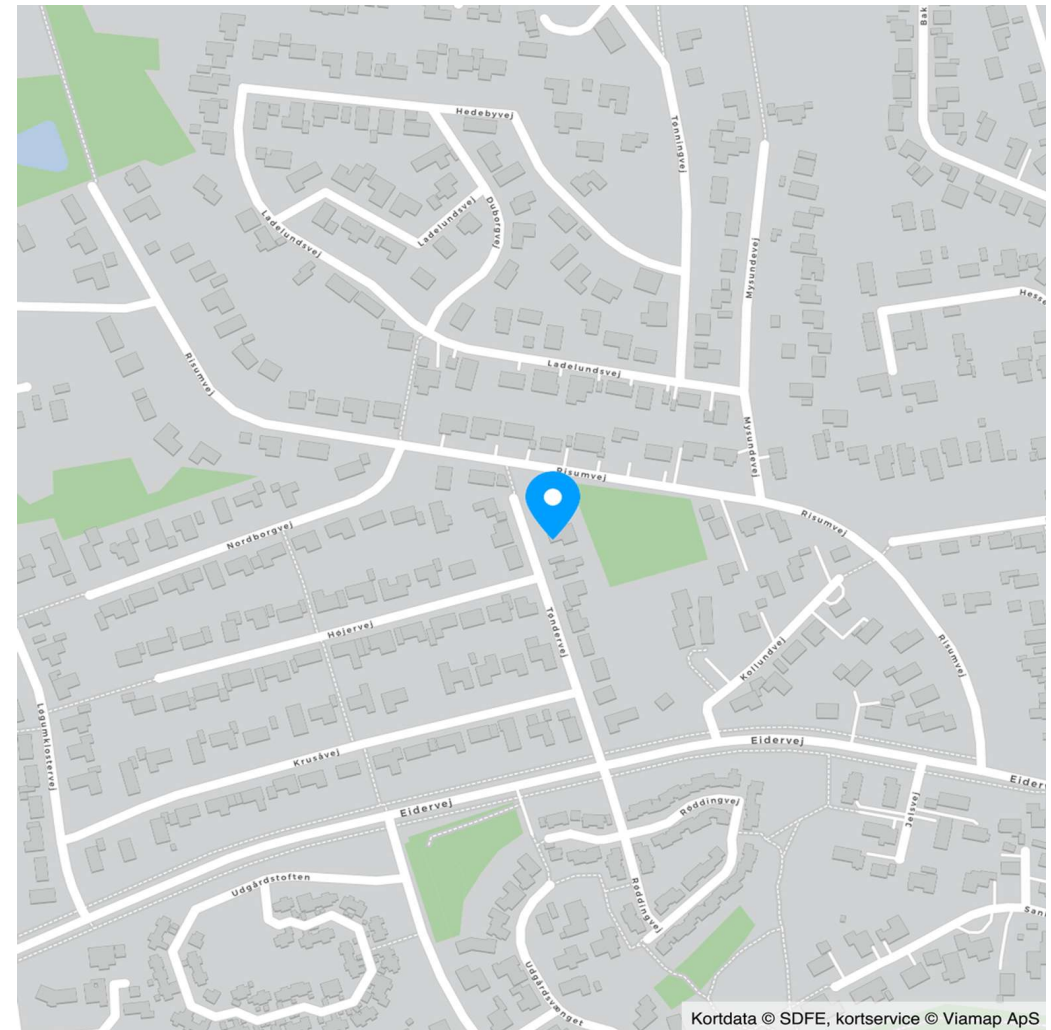
Adresse: Tøndervej 16, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 7050315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tøndervej 16, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 7050315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 3aq Kærsgård, Balle  
BFE-nr.: 4036317  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.861.000  
Grundværdi: 1.480.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.888.800  
Grundlag for grundskyld: 1.184.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.350 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 300 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 189 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 16 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 9 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 16.10.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.04.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 02.11.1971 - Dok om vejbidrag mv, Se akt
- Nr. 4: 14.09.1979 - Dok om vejbidrag mv, Se akt

**Planer**

Kommuneplan 12-B-45 - Eidervej nord, Hvinningdal  
Kommuneplan 12-O-42 - Kærsgård, Hvinningdal

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tøndervej 16, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 7050315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.833	Kontantpris	kr.	5.998.000
Grundskyld	kr.	13.024	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr.	8.397	I alt	kr.	6.035.850
Renovation	kr.	2.944	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Skorstensfejning	kr.	671			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.977			

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.549 md. / 390.589 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.073 md. / 312.874 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Tøndervej 16, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 7050315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 14.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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".