

REAL



Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	223
Kontantpris	4.298.000	Andre bygninger	264
Ejerudgift	3.184	Grund ha	7,7104
Byggeår/ombygget	1928/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **70502980**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens 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: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026



Beskrivelse:

Midt i et kuperet og naturskønt landskab, omgivet af skov og åbne marker, ligger denne enestående landejendom. Ejendommen kombinerer fredfyldt idyl med funktionelle faciliteter og giver et væld af muligheder for den naturlade køber.

Boligen er smukt beliggende ved skovens kant og fremstår charmerende med moderne detaljer. Det nyere tag, udstyret med solceller og en velplaceret kvist, tilføjer ejendommen et nutidigt og bæredygtigt udtryk. Solcellerne understreger fokus på miljøvenlig energi og tilfører samtidig en moderne æstetik.

Den omkringliggende have er velplejet og prydes af farverige blomsterbede og frodige buske, der harmonisk smelter sammen med de åbne marker. Udsigten fra haven byder på bølgende landskaber og giver ofte mulighed for at se råvildt i området. Dette gør ejendommen ideel for jægere, naturelskere eller familier, der søger ro og nærhed til naturen. Skovens stier inviterer til gåture, opdagelser og eventyr i det rige plante- og dyreliv.

Ejendommens udebygninger omfatter en rummelig maskinhal med plads til biler, værksted og opbevaring, samt et brændeskur og et hønsehus, der åbner op for hobbyprojekter eller mindre landbrugsaktiviteter.

Hovedhuset byder indenfor til en varm og indbydende atmosfære. Gulvene er belagt med brændte klinker, der matcher de lyse vægge og skaber et tidløst udtryk. Boligens hjerte er køkken-alrummet, hvor murede detaljer tilføjer karakter. Alrummet leder videre til spisestuen, mens badeværelse, bryggers og et ekstra værelse eller kontor er placeret i modsatte ende.

Fra entréen fører en trappe til førstesalen, hvor tre lyse værelser tilbyder en storslået udsigt til det omgivende landskab. Her forenes moderne komfort med naturens ro, og hver dag giver mulighed for nye oplevelser i de naturskønne omgivelser.

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: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026



Adresse: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.298.000

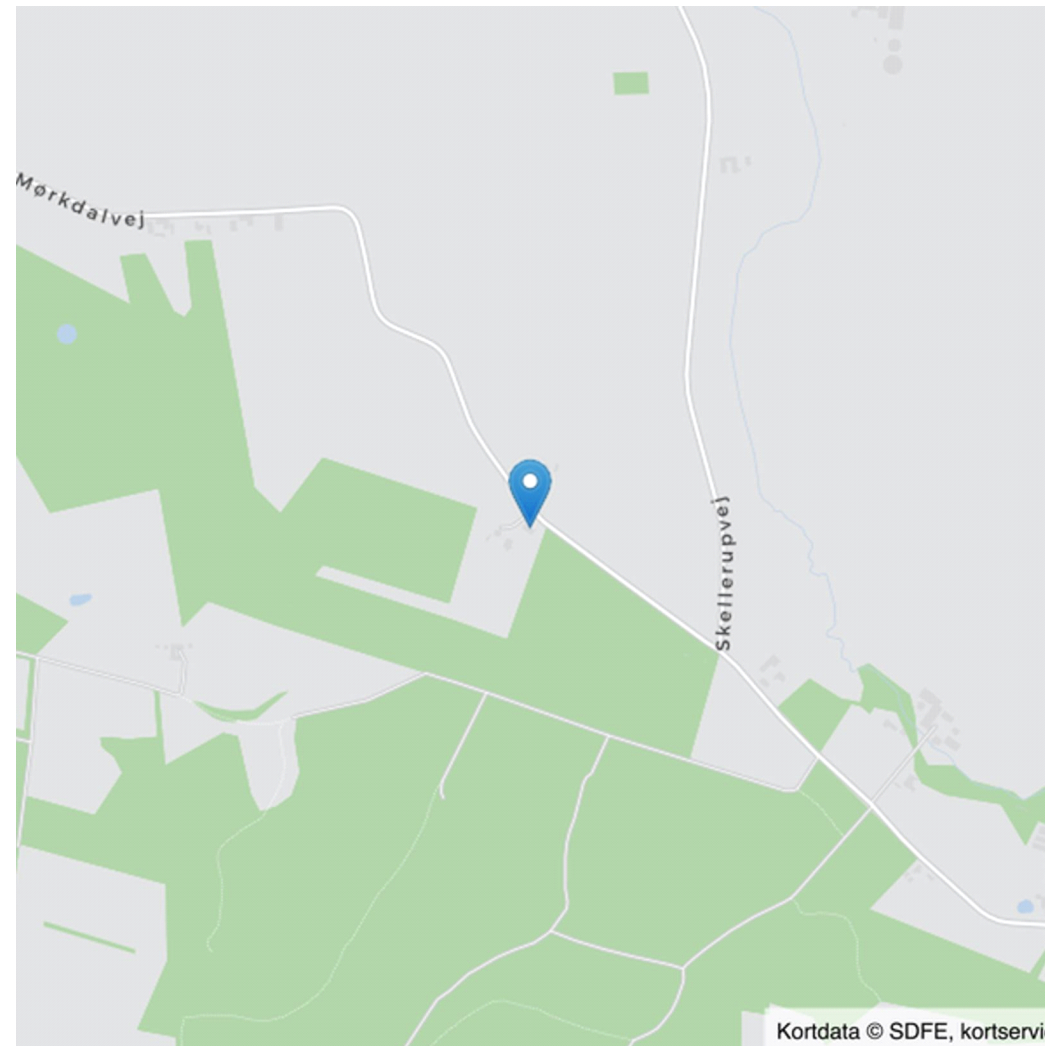
Sagsnr.: 70502980
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
 Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

9 d Linå By, Linå

Arealer i alt

Areal

7,7104 ha

7,7104 ha

Fredskovpligtigt areal 5,4000 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus
 Nr. 3 Mørkdalvej 10

Areal

132 m²

132 m²

Heraf boligareal

Bygningsareal i alt

264 m²

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
 Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
 Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	9 d Linå By, Linå
BFE-nr.:	9274718
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Fast brændsel
Opført/ombygget år:	1928/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.531.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.861.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.024.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.488.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,7104 ha
Boligareal i alt:	223 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	132 m ²
Udhus:	132 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter: Ingen

Kommuneplanramme: Ja

Lokalplan: Ingen

Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. der er fredsskov på grunden

Ejendommen har en bevaringsværdi på 7.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 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 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 ovenstående
vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 6,60 rum

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.326	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.298.000
Grundskyld bolig	kr.	16.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Husforsikring	kr.	7.815	I alt	kr.	4.325.650
Renovation	kr.	2.831	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	726			
Rottebekæmpelse	kr.	131			
Ejerudgift i alt 1 år		38.207			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.115 md./ 277.376 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.684 md./ 224.210 år v/25,50%
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: 28.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Mørkdalvej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 70502980
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 16.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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