

REAL



Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	3.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.303	Grund m ²	700
Byggeår	2026		

Sagsnr. **708-2790**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

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: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026



Byg dit nye hjem på en attraktiv og naturskøn beliggenhed Se beskrivelse af ejendommen på næste side

I Silkeborg Kommune smelter naturrigdom og pulserende kulturliv sammen.

Når du bor i Silkeborg Kommune kan du til enhver tid få stillet dine kulturelle abstinenser. Byen er nemlig rig på kulturelle tilbud og institutioner. Her finder du både museer og gallerier, hvor der er mulighed for at dykke ned i alt fra moderne kunst til lokal arkæologi. I løbet af de seneste år er der sket en stor opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske fristelser er at finde mange steder i byen.

Men Silkeborg er også en by, hvor der er mulighed for at sætte tempoet ned og nyde godt af den uovertrufne naturrigdom, som området byder på. Danmarks længste å, Gudenåen, løber igennem Silkeborg, og Himmelbjerget som er iblandt landet højeste punkter, befinder sig tæt på Silkeborg. Bjergets fod kan i sommerhalvåret tilgås via rutebåde, der sejler direkte fra Silkeborg havn.

Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem til Silkeborg Kommune.

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: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026

Byg dit nye hjem i Laven

Velkommen til Laven – en naturskøn og familievenlig beliggenhed med plads til dine bolig-drømme. Her tilbyder Levehuse en enkel og bekvem pakkøløsning, hvor du får både grund, bolig og carport samlet i én løsning.

Vil du bygge dit første, næste eller bedste hjem? Her har du mulighed for at opføre en bolig på op til 200 m² på en af de attraktive byggegrunde, som varierer i størrelse.

Som en del af pakkøløsningen tilbydes længehus på 140 m² inklusiv grund og carport. Løsningerne er designet med fokus på kvalitet, funktionalitet og tilpasning til dine behov.

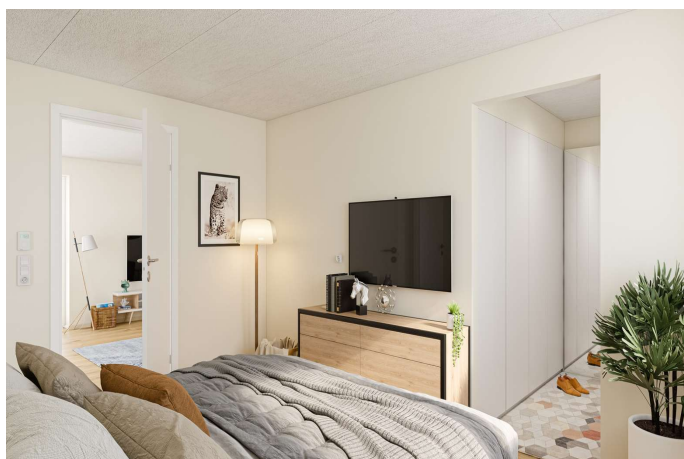
Grib muligheden for at blive en del af dette attraktive boligområde, hvor du kan skabe et hjem, der matcher dine ønsker og drømme.

Kontakt os for mere information omkring projektet.

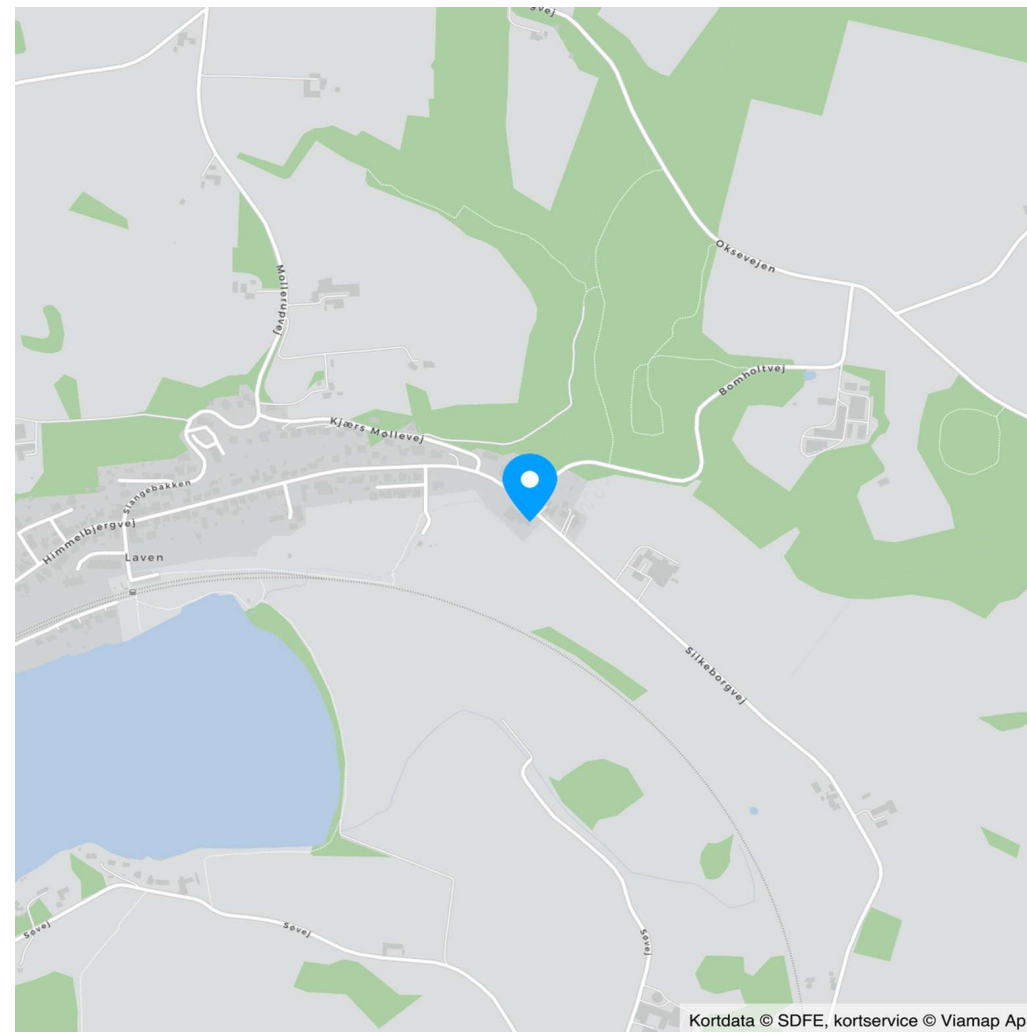
Adresse: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026



Dato: 15.03.2026





Adresse: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 1cl Kærsmølle, Linå
BFE-nr.: 1457866
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 0
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.800.000
Grundlag for grundskyld: 956.000

Arealer*

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:

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

Bemærk oplysninger i salgsoptstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.11.1873 - Dok om vandløb mv, (9-476)
- Nr. 2: 13.02.1950 - Benzintankanlæg, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 08.06.1966 - Dok om adgangsbe grænsning mv
- Nr. 4: 08.06.1966 - Dok om adgangsbe grænsning mv
- Nr. 5: 03.04.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 03.04.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 7: 16.01.1974 - Pligt til efter 1/8 1984 på vejbestyrelsens forlangende at fjerne et benzinanlæg
- Nr. 8: 05.02.1974 - Dok om benzintankanlæg mv

Servitut 1 samt 8 forefindes ikke i alt

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Aftales med Levehuse

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: 30.12.2026

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 30.12.2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækning er anslået, da ejendommen ikke er opført

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektsalg vurderingerne og skatterne

Nærværende ejendomsvurderinger foreligger ikke, idet der er tale om projektsalg. Derfor er vurderingerne og skatterne alene fastsat skønsmæssig. Der kan således forekomme afvigelser i forhold til salgsopstillingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ej pligt hertil.



Adresse: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse - Anslået
Husforsikring - Anslået

kr. 9.180
kr. 8.222
kr. 3.579
kr. 150
kr. 6.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 3.445.000
kr. 22.550
kr. 3.467.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 27.631

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/nettoydelser 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.157 md. / 217.882 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.642 md. / 175.701 år v/26,86 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Silkeborgvej 69, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 708-2790
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 15.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, din lokale ejendomsmægler Vi elsker vores arbejde! Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver. Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.