

# Bodholtvej 38, 7441 Bording

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Helårsgrund** | Grund m$^2$ | **15.886** |
| Kontant | **4.550.000** | | |
| Udbetaling | **230.000** | | |
| Ejerudgift | **2.751** | | |

Sagsnr. **708-2241**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Bodholtvej 38, 7441 Bording
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.550.000

Sagsnr.: 708-2241
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 17.11.2026



**Attraktiv udviklingsgrund i Bording**

På Bodholtvej 38, 7441 Bording udbydes nu en spændende og yderst attraktiv udviklingsmulighed for den investeringsorienterede køber. Her er der en stor og regulær grund på 15.886 m², hvor der tidligere har været en ældre gård – denne er nu fjernet, så området står helt klar til projektudvikling.

For grunden foreligger Lokalplan nr. 458, som muliggør udstykning af mindst 16 parceller á ca. 700–900 m². Det giver køber en fleksibel ramme til at forme et boligområde efter eget koncept – uanset om det drejer sig om traditionelle parcelhuse, kompakte familieboliger eller moderne udviklingsprojekter.

Sælger ønsker som udgangspunkt at afhænde hele grunden samlet, hvorefter det er op til køber at planlægge udstykning, bebyggelse mv.

Med sin placering i et attraktivt og velfungerende lokalsamfund, god infrastruktur og efterspørgsel på nye boliger i området, udgør grunden et oplagt projekt for den strategiske investor, der ønsker at skabe værdi gennem udvikling.

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


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bodholtvej 38, 7441 Bording
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.550.000

Sagsnr.: 708-2241
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

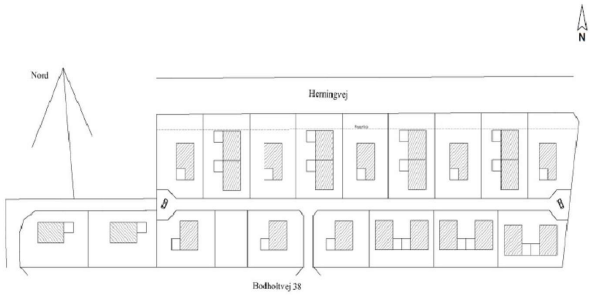
Dato: 17.11.2026













**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bodholtvej 38, 7441 Bording
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.550.000

Sagsnr.: 708-2241
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 17.11.2026





**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bodholtvej 38, 7441 Bording
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.550.000

Sagsnr.: 708-2241
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata:

| **Ejendommen** | | **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag** | |
|---|---|---|---|
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse | Offentlig vurdering pr.: | 0 |
| Kommune: | Ikast-Brande | Grundværdi: | 4.500.000 |
| Matr.nr.: | 1g Bodholt By, Bording | | |
| BFE-nr.: | 9427855 | Grundlag for grundskyld: | 3.600.000 |
| Parcel nr.: | | | |
| Zonestatus: | Byzone | **Arealer** | |
| Vej: | Offentlig vej | Grundareal udgør: | 15.886 m² |

Andre forhold af væsentlig betydning:
Grundværdi, grundskyld og rottebekæmpelse. Ovenstående er anslået i salgsmaterialet, da grunden endnu ikke er særskilt vurderet efter arealoverførsel og nedrigving af den på grunden tidligere værende ejendom. Såfremt der efterfølgende viser sig en afvigelse i beløbende er forholdet sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.-
Grundejerforening: Jf. lokalplan skal der stiftes grundejerforening for området.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
Servitut nr. 1 - Dok om vej mv
Servitut nr. 2 - Dok om vej mv
Servitut nr. 3 - Dok om master mv
Servitut nr. 4 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 5 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Servitut nr. 6 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 7 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 8 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
Servitut nr. 9 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld
Servitut nr. 10 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Servitut nr. 11 - Dok. om kabelanlæg m.v.
Servitut nr. 12 - Deklaration om fjernvarmetrace

**Planer**
Lokalplan 458 - Boligområde, Bodholtvej, Bording


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bodholtvej 38, 7441 Bording
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.550.000

Sagsnr.: 708-2241
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 17.11.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Betales af køber

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Alle tilslutningsomkostninger betales af køber og er ikke indeholdt i kontantprisen

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bodholtvej 38, 7441 Bording
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.550.000

Sagsnr.: 708-2241
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 17.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Grundskyld | kr. | 32.760 |
| Rottebekæmpelse - Anslået | kr. | 250 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 33.010 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 4.550.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 29.150 |
| I alt | kr. | 4.579.150 |

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.807 md. / 321.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.166 md. / 253.995 år v/26,07 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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 - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600



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. 13: hovedstol kr. 1.200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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

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.