

Christianshedevej 17, 7441 Bording

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**285**
Kontant	**3.498.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**1.863**	Grund m^2	**5.516**
Byggeår/ombygget	**1926/1988**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **70503180**

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: Christianshedevej 17, 7441 Bording
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503180
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 10.11.2026



Ejendom med historie, plads og mange anvendelsesmuligheder

På Christianshedevej 17 finder I en rummelig og karakterfuld ejendom med en spændende historie. Ejendommen er oprindeligt opført i 1926 og til- og ombygget i 1988. Bygningerne har tidligere dannet ramme om en lokal skole, hvilket giver stedet en helt særlig charme og sjæl.

Boligen byder på gode indretningsmuligheder og masser af plads, hvilket gør den ideel til den store familie eller til jer, der ønsker plads til hobby, hjemmekontor eller erhvervsmæssige aktiviteter.

Til ejendommen hører en stor dobbeltgarage på 121 m² med flere disponible rum – perfekt til værksted, opbevaring eller etablering af liberalt erhverv. Derudover findes et udhus på 40 m², som kan anvendes til opbevaring eller praktiske formål.

En af bygningerne har tidligere været anvendt til hestehold, hvilket giver mulighed for mindre dyrehold eller heste i begrænset omfang.

Ejendommen ligger i rolige og naturskønne omgivelser med god plads omkring bygningerne, samtidig med at der er kort afstand til hverdagens faciliteter i Bording.

En spændende ejendom med historie, fleksible anvendelsesmuligheder og masser af plads, som bør opleves.

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

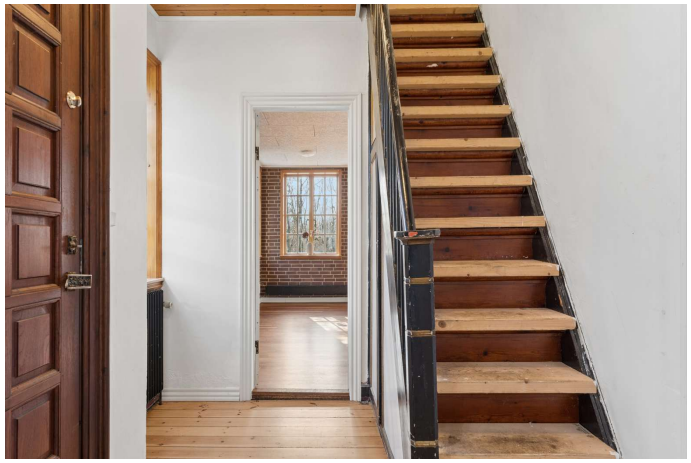
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Christianshedevej 17, 7441 Bording
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503180
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 10.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

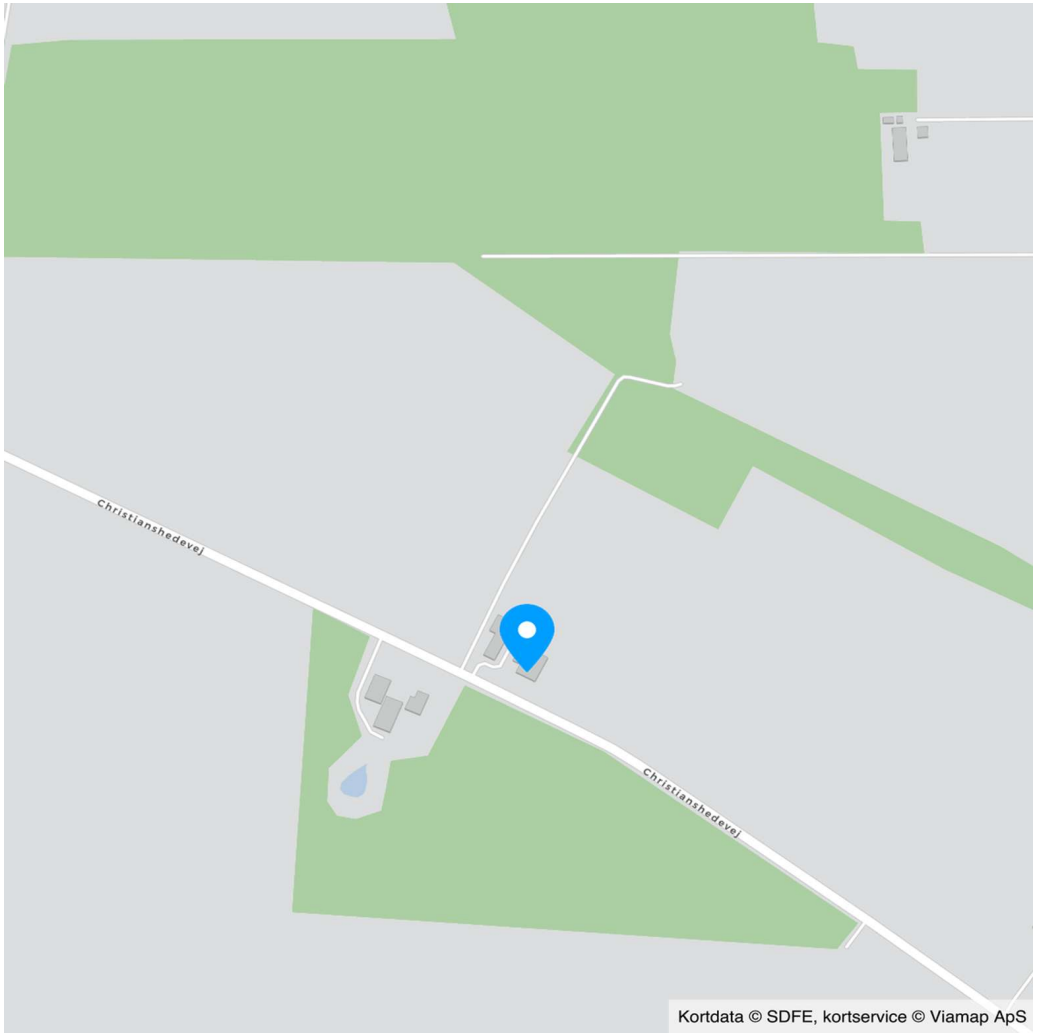
RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Christianshedevej 17, 7441 Bording
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503180
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 10.11.2026





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: Christianshedevej 17, 7441 Bording
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503180
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	4bb Christianshede By, Bording
BFE-nr.:	4436959
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1926/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.894.000
Grundværdi:	564.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.515.200
Grundlag for grundskyld:	451.200

Arealer**

Grundareal:	5.516 m²
Boligareal i alt:	285 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	31 m²
Udhus:	40 m²
Garage:	121 m²

** 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
- Nr. 1: 04.05.1976 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjer

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: Christianshedevej 17, 7441 Bording
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503180
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 10.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 47.683 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

4.702 Liter fyringsgasolie
1.256 kWh elektricitet

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

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: Christianshedevej 17, 7441 Bording
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503180
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.728
Grundskyld	kr.	4.106
Husforsikring	kr.	6.938
Skorstensfejning	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	150
Statsafgift vand/spildevand 2026	kr.	42
Renovation	kr.	2.960
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.355

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.498.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	3.527.850

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.638 md. / 235.658 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.789 md. / 189.464 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 - 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

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. 2: hovedstol kr. 600.000
Nr. 3: hovedstol kr. 2.084.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret 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

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".