



REAL

Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	178
Kontantpris	2.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.422	Grund m2	59.221
Byggear/ombygget	1924/1992	Energimærke	C

Sagsnr. **70503070**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen 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: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503070
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025



Beskrivelse:

Ejendommen er opført i 1924 og fremstår i dag velholdt med mange af de originale detaljer smukt bevaret. Med et boligareal på 178 m² fordelt på hele fem værelser, ét badeværelse og et funktionelt køkken, er her god plads til både familieliv og personlig udfoldelse.

Boligen ligger på en fredelig landejendom med udsigt til åbne marker og grønne vidder. Her får du følelsen af ægte landidyl – med ro, rummelighed og plads til både mennesker og dyr. Den gamle lade er indrettet som en mindre hestestald med tilhørende fold, hvilket gør ejendommen særligt attraktiv for dig, der drømmer om at holde hest eller have hobbydyr i hverdagen.

Området er børnevenligt og aktivt med et godt lokalt fællesskab. Der er kort afstand til **Kragelund Skole**, som er kendt for sit trygge og engagerede læringsmiljø. Skolen tilbyder både undervisning og SFO og ligger kun få minutters kørsel fra ejendommen – en stor fordel for den travle børnefamilie.

Ejendommen byder på en traditionel planløsning med gode rumstørrelser og masser af naturligt lysindfald. Den store have indbyder til leg, haveliv og afslapning, og med god afstand til naboerne er der fred, frihed og privatliv i højsædet.

Alt i alt er Vester Bordingvej 8 en oplagt mulighed for familien, der drømmer om at bo i naturskønne omgivelser med plads både inde og ude – og som samtidig ønsker en bolig med karakter, historie og potentiale.

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: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503070
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025



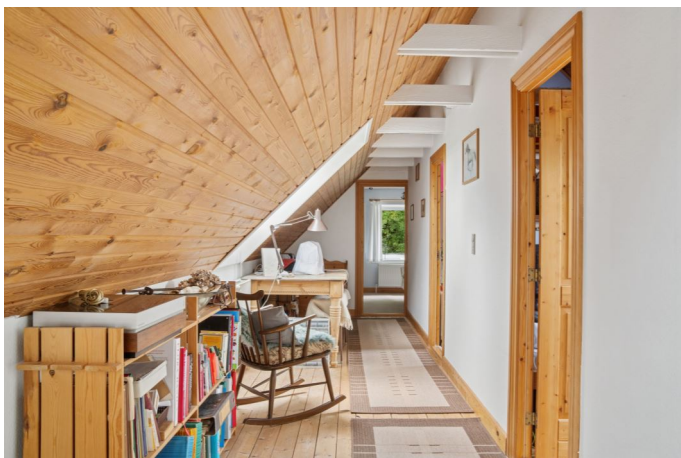
Spisestue



Soveværelse



Stue



Gang



Spisestue



Soveværelse

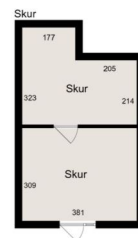
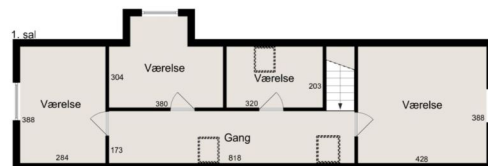
Adresse: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 2.998.000

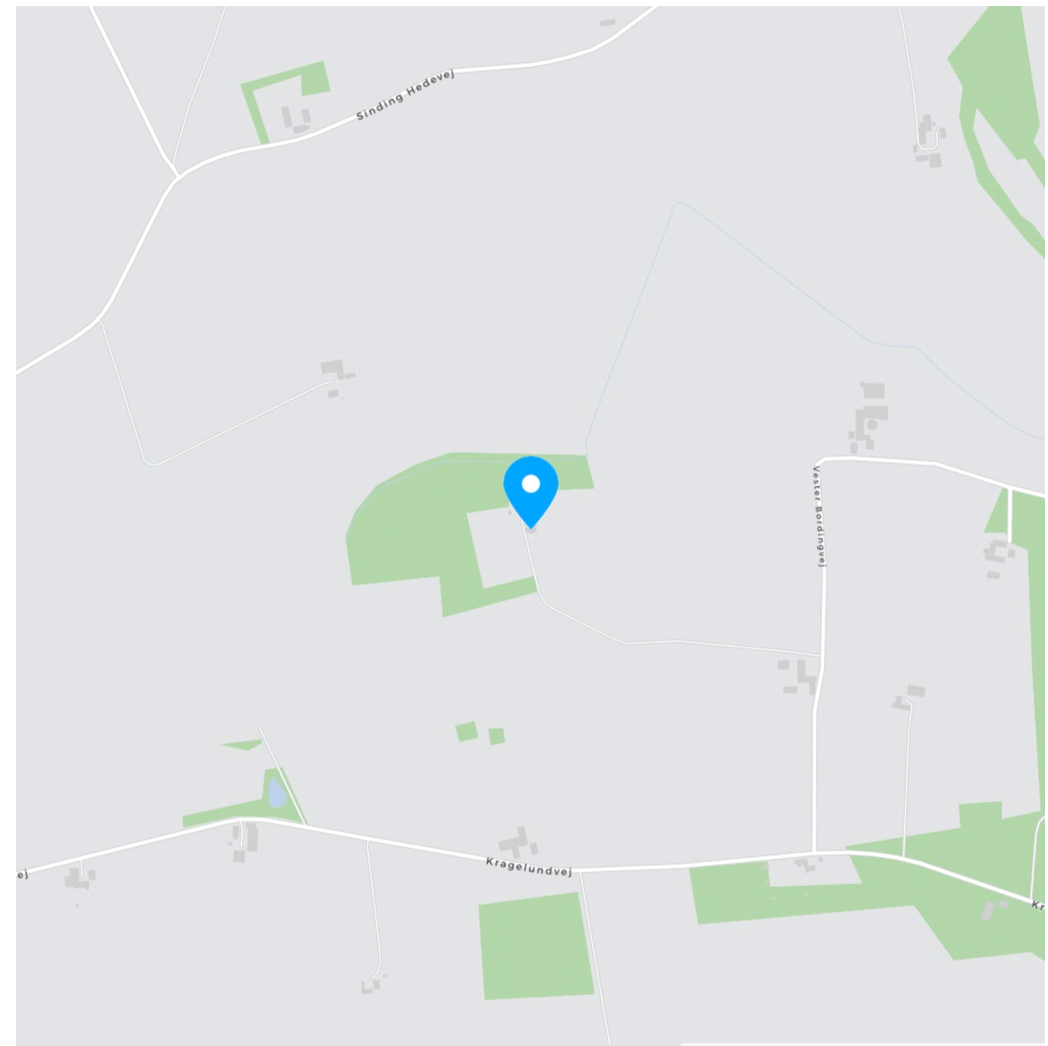
Sagsnr.: 70503070

Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503070
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 18 b Kragelund By, Kragelund m.fl.
BFE-nr.: 1439038
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen boring
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1924/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.824.000 kr.
Grundværdi: 2.294.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.259.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.835.200 kr.

Arealer*

Grundareal: 59.221 m²
Boligareal i alt: 178 m²
- heraf udnyttet tagetage: 66 m²

Øvrige arealer:
Overdækketareal: 9 m²
Udhus: 64 m²
Udhus: 52 m²
Maskinhus: 90 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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.



Adresse: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503070
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 2024:

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503070
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.522	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	20.187	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	6.408	I alt	kr.	3.017.850
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.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Ejerudgift i alt 1 år		41.063			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.251 md./ 195.011 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.007 md./ 156.083 år v/26,45%
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: 05.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Vester Bordingvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503070
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 07.09.2025

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.10.1883 - Dok om færdselsret mv, Vedr 18C

Nr. 2 lyst d. 27.06.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Andet:

Landbrugspligt:

Ja

Maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger:

Ingen

Vand:

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning (boring)

Afløbsforhold:

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) (Septitank)

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Nej

Kontrakter og aftaler:

Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord:

Ingen

Støtteberettigede arealer (grundbetaling):

Ingen

Læplantning:

Ingen

Miljøforhold:

Ingen

Momsreguleringsforpligtelse:

Ingen

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på