

Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**1.168**
Kontant	**1.495.000**		
Udbetaling	**75.000**		
Ejerudgift	**1.109**		

Sagsnr. **708-2665**

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: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 17.11.2026



Helårsgrund med fantastisk beliggenhed i Laven

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i et naturskønt område med plads til ro, fællesskab og frihed? Disse tre grunde i Laven byder på en unik mulighed for at realisere din drøm om at bo tæt på naturen, uden at gå på kompromis med en central beliggenhed og et levende lokalsamfund.

Naturskønne Omgivelser

Laven er kendt for sin enestående natur. Beliggende i hjertet af det kuperede landskab omkring Silkeborg-søerne, er her udsigt til frodige skove, åbne marker og smukke søer. Fra grundene er der kort afstand til nogle af de mest eftertragtede naturområder i Danmark, hvor vandreture, cykling og sejlture giver en daglig påmindelse om, hvor skønt det er at bo her.

Et Stærkt Lokalfællesskab

Laven er mere end bare et naturskønt sted – det er et sted, hvor nærvær og lokalt engagement er i højsædet. Her finder du et aktivt lokalsamfund, der værner om fællesskab og naboskab. Området har en ånd af samhørighed, hvor børn kan lege trygt, og voksne samles til arrangementer, aktiviteter og hverdagsliv.

Attraktiv Beliggenhed

Med sin placering tæt på Silkeborg og med nem adgang til motorvejen, er Laven perfekt for dig, der vil bo midt i naturen, men stadig have en kort rejsetid til arbejde, skole og indkøbsmuligheder. Silkeborgs mange faciliteter, kulturtilbud og smukke centrum ligger blot en kort køretur væk, mens Aarhus er inden for en overkommelig pendleraf-stand.

Tre Muligheder – Dit Drømmehus Starter Her

De tre grunde giver hver deres mulighed for at skabe det perfekte hjem, hvad end du drømmer om. Grundene er rummelige og giver plads til både privatliv og højt til himlen.

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: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

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: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

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: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Må benyttes til:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	0
Kommune:	Silkeborg	Grundværdi:	
Matr.nr.:	1cl Kærsmølle, Linå		
BFE-nr.:	1457866	Grundlag for grundskyld:	1.196.000
Parcel nr.:			
Zonestatus:	Landzone	**Arealer**	
Vej:	Offentlig vej	Grundareal udgør:	1.168 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om vurdering og skatter Grunden er ikke særskilt vurderet, så grundværdi samt grundskyld er anslået ud fra kontantpris. Herudover er kommunale ejendomsbidrag anslået. Vurdering samt skatter kan derfor bliver både højere og lavere end anført i salgsopstillingen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om vandløb mv, (9-476)
Servitut nr. 2 - Benzintankanlæg, Ikke til hinder for prioritering
Servitut nr. 3 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Servitut nr. 4 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Servitut nr. 5 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 6 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 7 - Pligt til efter 1/8 1984 på vejbestyrelsens forlangende at fjerne et benzinanlæg
Servitut nr. 8 - Dok om benzintankanlæg mv

Servitut 1 samt 8 forefindes ikke i alt

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: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

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 en miljøundersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for miljøundersøgelsen ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

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
Betales af køber

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Betales af køber

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Betales af køber

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Betales af køber

Betales af køber

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: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	13.156
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.306

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.505.850

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.872 md. / 106.462 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.977 md. / 83.729 år v/26,44 %
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

Adresse: Himmelbjergvej 170, 8600 Silkeborg Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000	Sagsnr.: 708-2665 Ejerudgift/md.: kr. 1.109	Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 9: hovedstol kr. 650.000 Nr. 10: hovedstol kr. 518.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.