



REAL

Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	226
Kontantpris	4.250.000	Andre bygninger	558
Ejerudgift	2.143	Grund ha	7,7236
Byggeår/ombygget	1850/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2919**

RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

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: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025

Enestående jagtejendom med Morten Korch-idyl, parklignende have og 7,7 ha varieret natur

Drømmer du om at bo midt i naturens ro med mulighed for egen jagt, dyreliv lige udenfor vinduerne og smukke landskaber i alle retninger – uden at være helt isoleret fra omverdenen? Så byder denne skønne ejendom på alt det, du længe efter.

Her, på en roligt beliggende landejendom omgivet af **7,7 hektar alsidig og idyllisk natur**, får du et lille stykke Danmark, som Morten Korch kunne have skrevet sig varm på. Jorden er en harmonisk blanding af ældre juletræsplantage, kuperet løvskov, lavninger, skrænter og små vandhuller, engstykker og åbne vider. En sand perle for naturelskere – og et sandt paradis for jægere. Ejendommen rummer mulighed for en **husmandsjagt i særklasse** med både råvildt, dåvildt og kronvildt – og et par gode små andehuller.

Historisk charme møder moderne komfort

Stuehuset er oprindeligt opført i **1850**, men blev i **1999 nænsomt moderniseret**, så det i dag fremstår som en smuk og harmonisk bolig med masser af lys, luft og plads. Med store opholdsrum og smukt lysindfald fra både syd og nord i stuerne, opleves huset åbent og imødekomende.

Stueplan rummer: Entré - Landkøkken med viktualierum - Stor spisestue og opholdsstue med udgang til den parklignende have via dobbelte franske døre - To rummelige værelser (ét med direkte udgang til haven) - Stort badeværelse, bryggers og baggang

På første sal finder du: Stor, åben repos - Toilet - Et godt værelse samt et stort, åbent værelse/stue.

På første sal kan du nemt etablere op til 4 store værelser uden at miste rummeligheden eller gå på kompromis med pladsen.

Gårdsplads, udbygninger og plads til alt

Omkring den hyggelige gårdsplads ligger to store udbygninger på hhv. **237 og 176 m²** – begge tidligere staldbygninger, nu med et væld af anvendelsesmuligheder:

Den ene rummer en stemningsfuld jagtstue, det gamle staldrum med hundegård, og en stor dobbeltgarage med værkstedsplads. Den anden har et stort lukket rum (perfekt til fx blomster, opbevaring eller kreative projekter), endnu et staldrum og en stor garage/værksted med port.

Dertil kommer et **åbent maskinhus**, **brændeskur**, **drivhus/orangeri** og en **charmerende pavillon** under løvtræerne – det ideelle sted til morgenkaffen eller sommeraftener med udsigt over haven og naturen.

Et liv tæt på naturen – men ikke langt fra naboen

Her bor du i fred og idyl med naturens lyde som din nærmeste nabo – men uden at være fuldstændig isoleret. Der er menneskeligt liv i nabolaget, og vejen hertil er god og let fremkommelig året rundt. En perfekt kombination for dig, der ønsker privatliv og natur – men ikke ensomhed.

Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025



Ejendommen



Luftfoto



Ejendommen



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025



Spisestue



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

2 a Bødskov Gde., Them

Arealer i alt

Areal

7,7236 ha

7,7236 ha

Heraf vej

870 m²

870 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Bødskovgårdvej 2 - Stald til kvæg, får mv.

237 m²

Nr. 4 Bødskovgårdvej 2 - Stald til svin

176 m²

Nr. 5 Bødskovgårdvej 2 - Maskinhus, garage
mv.

107 m²

Nr. 6 Bødskovgårdvej 2 - Maskinhus, garage
mv.

38 m²

Bygningsareal i alt

558 m²

Heraf boligareal

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse. Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner, besætning eller beholdninger. Sælger medtager håndværktøj, haveredskaber samt plæneklipper. Hvad der forefindes på ejendommen efter fraflytningsdagen tilhører køber.

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde. Køber sørger selv for omregistrering af evt. køretøjer og betaler de hermed forbundne omkostninger til klargøring og syn.

Købesummens fordeling

Ejerboligen

kr. 3.050.000

Jorden

kr. 950.000

Andre bygninger

kr. 250.000

Købesum i alt

kr. 4.250.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

☐ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

☐ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☒ Ja ☐ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	2 a Bødskov Gde., Them
BFE-nr.:	4308934
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1850/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.583.000 kr.
Grundværdi bolig:	275.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	782.240 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,7236 ha
- heraf vej	870 m ²
Boligareal i alt:	226 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	81 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	558 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.11.1918 lbnr. 927558-65 Tillægstekst Dok om ret til at tage vand fra en brønd, (38-2412)
Nr. 2 lyst d. 14.08.1940 lbnr. 1312-65 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ret til brønd til at nedlægge rør og fornøden færdsel
Nr. 3 lyst d. 11.10.1943 lbnr. 2518-65 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Filnavn: 65_K_113
Nr. 4 lyst d. 05.03.2002 lbnr. 8846-65 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om vandleddning mv Filnavn: 65_K_113

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hotpoint/Ariston elkomfur, Asko emhætte, Vestfrost køleskab og Siemens opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret i GF Forsikring, under policenummer: 44482940.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 4.305,00 Kilo
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og ejendom vurderet som landbrugsejendom

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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. Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er for indeværende år. Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.989	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000
Grundskyld bolig	kr. 62	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Grundskyld produktionsjord	kr. 1.930	I alt	kr.	4.277.350
Grundskyld øvrig jord	kr. 1.676			
Renovation	kr. 3.579			
Rottebekæmpelse - Anslået	kr. 200			
Skorstensfejning - Anslået	kr. 500			
Husforsikring	kr. 13.782			

Ejerudgift i alt 1 år

25.717

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.494 md./ 269.929 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.196 md./ 218.348 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 3 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: 17.09.2025
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.



Adresse: Bødskovgårdvej 2, Bødskov, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-2919
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 18.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.