



REAL

Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.688	Grund m ²	525
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **705491274**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 705491274
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 25.08.2026



Charmerende bolig i Kragelund med gennemtænkt have og hyggelig atmosfære

På Engesvangvej 10 i Kragelund får I et charmerende og velholdt hjem, hvor husets hyggelige atmosfære går hånd i hånd med en gennemtænkt og naturskøn have.

Boligen er løbende opdateret med nye døre og vinduer fra 2019 samt et flot køkken fra 2023 i en dyb grøn farve, der passer smukt til husets stil. I samme forbindelse blev der lagt nyt linoleum-clickgulv i køkken og gang. Køkkenet har fine detaljer og en varm, personlig stil, der klæder huset. Den dejlige stue har et godt lysindfald og god plads til både et stort sofaarrangement, hvor familien kan samles til en hyggelig film, samt en spiseplads. Boligen rummer desuden tre gode værelser og et charmerende lille bryggers.

Haven er tegnet af en havedesigner og anlagt med fokus på at skabe et levende uderum, der samtidig er nemt at holde. Der er tænkt over havens blomstring gennem sæsonerne og biodiversiteten, så blomster, bier og sommerfugle trives. Gennemtænkte højbede og hegn skaber struktur og hyggelige rum i haven, mens terrassen indbyder til at nyde solen. Lige bag havelågen er der adgang til stisystemet, så de grønne omgivelser nemt kan opleves til fods.

Kragelund er et hyggeligt og aktivt lokalsamfund med mange børnefamilier og et stærkt fællesskab. Her er både lokal købmand, skole til 6. klasse, en god idrætsforening, hal, fitnesscenter og friluftsbad. Byen har desuden eget bryghus, som er med til at skabe liv og sammenhold. Kragelund er samtidig i positiv udvikling, og der er gennem de senere år opført flere nye boliger i området.

Her får I således en bolig med charme, løbende opdateringer, en helt særlig have og et aktivt lokalsamfund, hvor både natur, hverdag og fællesskab er tæt på.

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

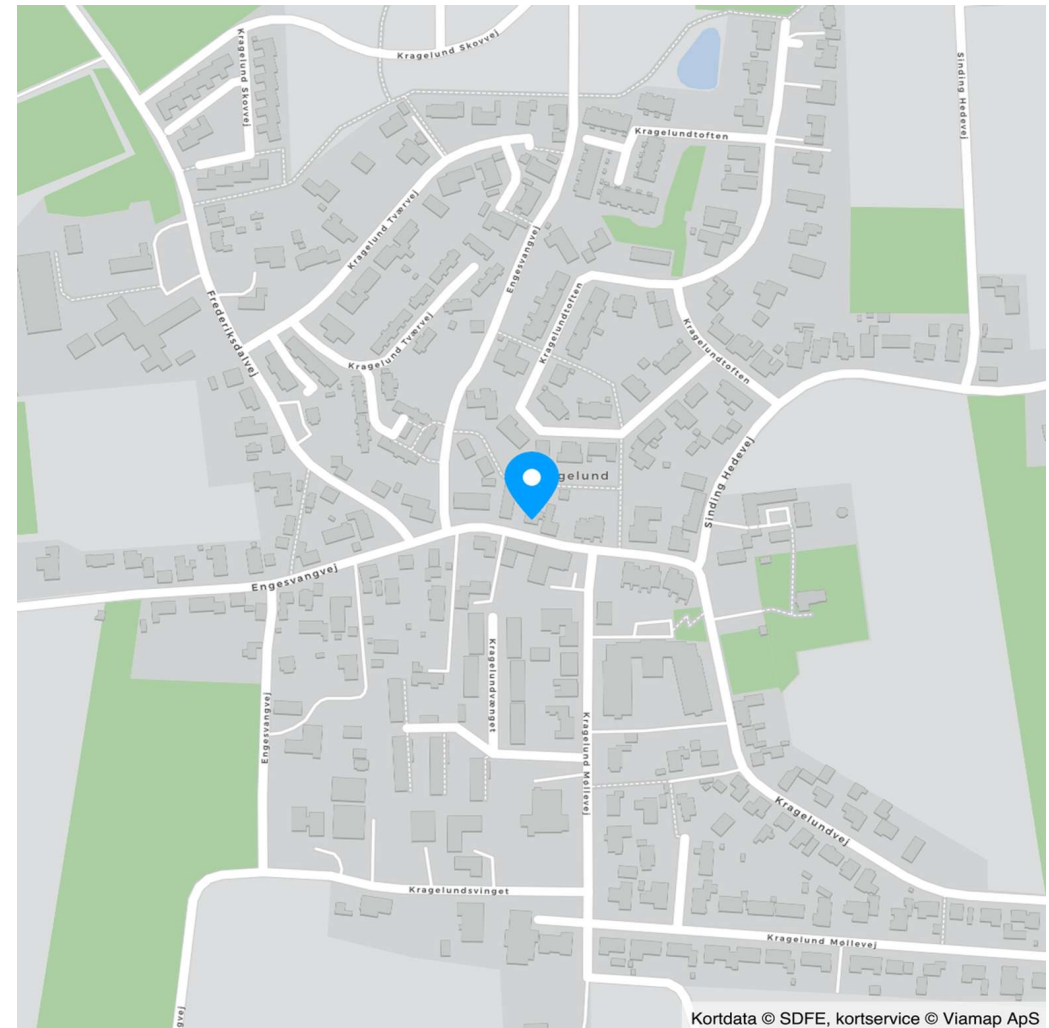
Adresse: Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 705491274
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 25.08.2026



Dato: 25.08.2026





Adresse: Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 705491274
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 46f Kragelund By, Kragelund
BFE-nr.: 4042820
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.397.000
Grundværdi: 568.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.117.600
Grundlag for grundskyld: 454.400

Arealer**

Grundareal: 525 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 8 m²
Carport: 14 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 20-C-01 - Kragelund bymidte
Lokalplan 162.01 - Kragelund

Anvendelsesbegrænsninger

Kirkebyggelinjer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 705491274
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 25.08.2026

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.202 Forbrug: 1.547 m³
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 705491274
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.700
Grundskyld	kr.	4.998
Husforsikring	kr.	5.815
Renovation	kr.	2.944
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100
Skorstensfejning anslået	kr.	700

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
I alt	kr.	2.008.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.257

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.949 md. / 131.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.769 md. / 105.228 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Engesvangvej 10, Kragelund, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 705491274
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 25.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.201.000
Nr. 2: hovedstol kr. 20.000

Gæld udenfor købesummen

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 kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".