



REAL

Himmelbjergvej 170, Bomholt, 8600 Silkeborg

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
1.495.000
75.000
552

Grund m2

1.222

Sagsnr. **708-2665**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026

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 pendlerafstand.

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.

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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026





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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:
Kloak:

Helårsgrund
Helårsbeboelse
Silkeborg
1 cl Kærsmølle, Linå
1457866

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Grundværdi:
Grundlag for grundskyld:

0
1.177.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:

1.222 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.11.1873 lbnr. 923328-65 Tillægstekst Dok om vandløb mv, (9-476)
Nr. 2 lyst d. 13.02.1950 lbnr. 905855-64 Tillægstekst Benzintankanlæg, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 08.06.1966 lbnr. 2714-64 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 64_D-I_382
Nr. 4 lyst d. 08.06.1966 lbnr. 923329-65 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 65_U_221
Nr. 5 lyst d. 03.04.1970 lbnr. 1981-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 64_D-I_382
Nr. 6 lyst d. 03.04.1970 lbnr. 923330-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 65_O_458
Nr. 7 lyst d. 16.01.1974 lbnr. 620-64 Tillægstekst Pligt til efter 1/8 1984 på vejbestyrelsens forlangende at fjerne et benzinanlæg
Nr. 8 lyst d. 05.02.1974 lbnr. 2553-65 Tillægstekst Dok om benzintankanlæg mv

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 salgsoptstillingen.



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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

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.



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

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.474	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
			I alt	kr.	1.505.850
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		6.624			

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 8.788 md./ 105.456 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.969 md./ 83.625 år v/25,50%
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: 29.01.2026
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: 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: Himmelbjergvej 170, Bomholt, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2665
Ejerudgift/md.: kr. 552

Dato: 29.01.2026

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 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

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

REAL



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.