



REAL

## Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg

|                  |                    |                      |               |
|------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type        | <b>Landejendom</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>143</b>    |
| Kontant          | <b>4.998.000</b>   | Andre bygninger      | <b>429</b>    |
| Ejerudgift       | <b>2.886</b>       | Grund ha             | <b>3,9895</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1885/1997</b>   | Energimærke          | <b>D</b>      |

Sagsnr. **705101991**

---

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://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: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026



### **Charmerende landejendom med naturen som nabo og med plads til heste og hobbies**

Velkommen til Tandskovvej 20 – en ejendom for dig, der drømmer om at bo midt i den smukke danske natur og samtidig have god plads omkring dig. Her får du en dejlig kombination af landlig idyl, gode udbygninger og masser af muligheder for at skabe et liv med naturen helt tæt på.

Ejendommen rummer 143 bolig kvm., som byder på en hyggelig og funktionel indretning med gode muligheder for både familieliv og et frit liv på landet. Her er plads til at sætte sit eget præg og skabe et hjem, hvor roen og de landlige omgivelser bliver en naturlig del af hverdagen.

Udendørs venter en ejendom med masser af plads og gode muligheder. De anvendelige udebygninger giver plads til opbevaring, hobby, værksted eller andre aktiviteter, og ejendommen er samtidig særdeles velegnet til dig, der ønsker heste eller andre mindre husdyr. Her er gode rammer for et fritidsliv, hvor der er højt til himlen og plads til at udfolde sig.

Omkring ejendommen opleves den danske natur fra sin bedste side. De åbne omgivelser, markerne og det grønne landskab skaber en helt særlig atmosfære, hvor man kan nyde årstidernes skiften og den ro, der følger med livet på landet.

Tandskovvej 20 er med andre ord en ejendom til dig, der sætter pris på frihed, natur og god plads – og som drømmer om en hverdag, hvor man kan træde direkte ud i den landlige idyl.

### 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: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026



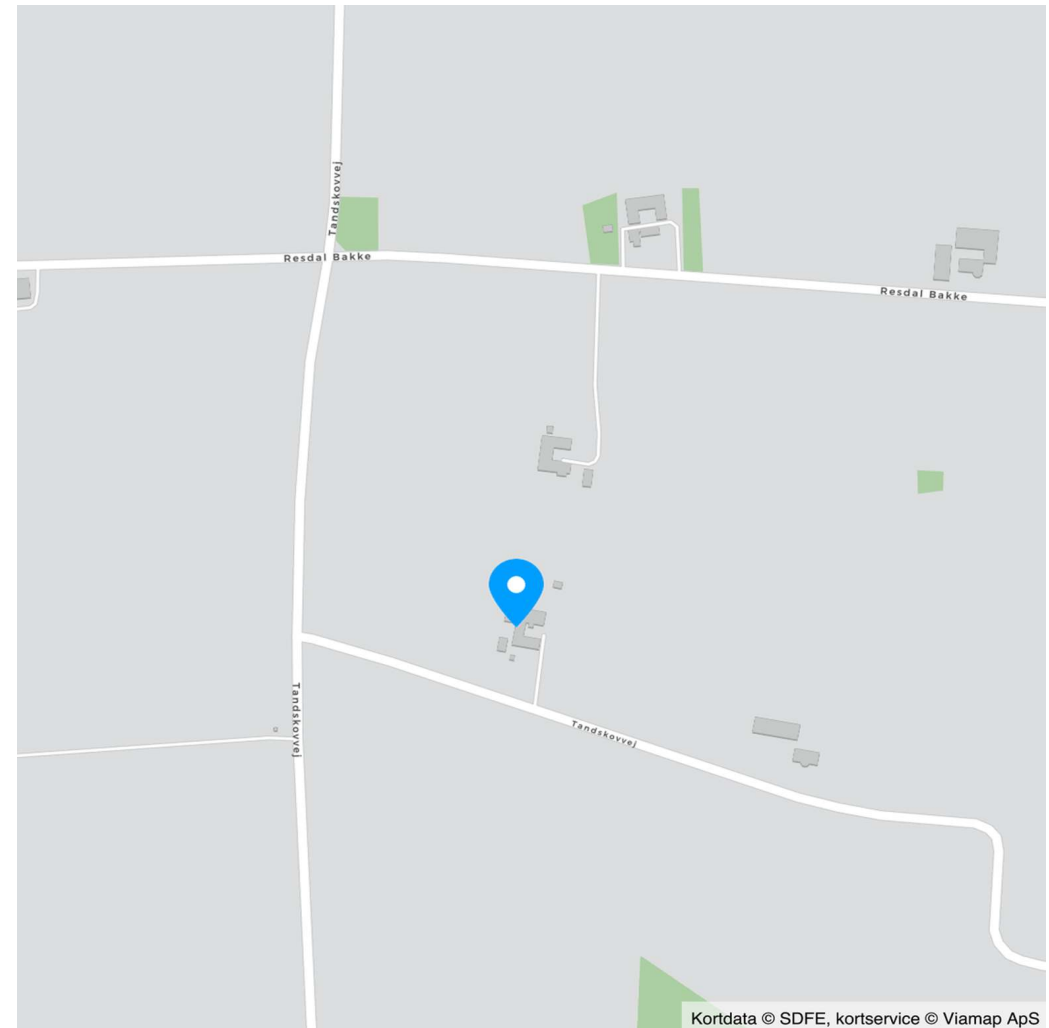
Adresse: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Ejendomstype:       | Landejendom        |
| Må benyttes til:    | Beboelse           |
| Kommune:            | Silkeborg          |
| Matr.nr.:           | 7b Tandskov, Serup |
| BFE-nr.:            | 4044192            |
| Zonestatus:         | Landzone           |
| Vej:                | Privat fællesvej   |
| Opført/ombygget år: | 1885/1997          |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.786.000 |
| Grundværdi:                  | 1.181.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.428.800 |
| Grundlag for grundskyld:     | 944.800   |

**Arealer\*\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 3,9895 ha            |
| - heraf vej       | 1.130 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 143 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Udhus:            | 139 m <sup>2</sup>   |
| Udhus:            | 106 m <sup>2</sup>   |
| Udhus:            | 94 m <sup>2</sup>    |
| Garage:           | 90 m <sup>2</sup>    |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 20.07.1917 - Dok om vandværk  
- Nr. 2: 18.12.2014 - Deklaration vedr. vandledning

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen er pålagt landbrugspligt  
Ejendommen er angivet en bevaringsværdi på: 6

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|-------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.287  | Kontantpris                  | kr. | 4.998.000 |
| Grundskyld        | kr. | 10.393 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 31.850    |
| Renovation        | kr. | 2.944  | I alt                        | kr. | 5.029.850 |
| Husforsikring     | kr. | 12.991 |                              |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 171    |                              |     |           |
| Skorstensfejning  | kr. | 851    |                              |     |           |

Ejerudgift i alt 1. år kr. 34.637

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.511 md. / 330.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.039 md. / 264.468 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: 28.08.2026

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: Tandskovvej 20, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 705101991  
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 06.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.938.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

**Afløbsforhold**

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

**Kontrakter og aftaler**

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

**Læplantning**

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

**Øvrige tilskudsordninger**

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport  
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

**Grundareal**

| Jordstykke           | Areal     | Heraf vej            |
|----------------------|-----------|----------------------|
| 7b - Tandskov, Serup | 3,9895 ha | 1.130 m <sup>2</sup> |
| Areal i alt          | 3,9895 ha | 1.130 m <sup>2</sup> |

**Bygningsareal**

| Bygning                                            | Opført    | Areal              | Heraf boligareal   |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Nr. 1 - Tandskovvej 20 - Fritliggende enfamiliehus | 1885/1997 | 143 m <sup>2</sup> | 143 m <sup>2</sup> |
| Nr. 2 - Tandskovvej 20 - Udhus                     | 1885/1952 | 139 m <sup>2</sup> |                    |
| Nr. 3 - Tandskovvej 20 - Udhus                     | 1952      | 106 m <sup>2</sup> |                    |
| Nr. 4 - Tandskovvej 20 - Udhus                     | 1947/1995 | 94 m <sup>2</sup>  |                    |
| Nr. 5 - Tandskovvej 20 - Garage                    | 1965      | 90 m <sup>2</sup>  |                    |
| Bygningsareal i alt                                |           | 572 m <sup>2</sup> | 143 m <sup>2</sup> |

**Forsikringsforhold**

Selskab: Topdanmark

| Bygning                                            | Dækning          |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Nr. 1 - Tandskovvej 20 - Fritliggende enfamiliehus | Insekt, Rørskade |

**Købesummens fordeling**

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Rest til fordeling    | kr. 4.998.000 |
| Kontant købesum i alt | kr. 4.998.000 |

**Vand**



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 tørvejr 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".