

# Salgsopstilling

Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025



## Beskrivelse:

### Flot landejendom på 2,5 ha med uanede muligheder

- Skønt stuehus med flot tilbygning
- Gulvvarme i stue, gang og badeværelse
- 4 gode værelser
- Badeværelse med kar. Mulighed for udvidelse af rummet til dobbelt størrelse.
- Toilet på 1. sal
- Stort køkken med spiseplads
- Rigtig gode udhuse til mange formål
- Udsigt ud over marker.

**Bolig:** 232 m<sup>2</sup>  
**Værelser:** 4

**Byggeår:** 1954/2008  
**Grund:** 25.641 m<sup>2</sup>

**Garage:** 120+31+163 m<sup>2</sup>  
**Udhuse/carport:** 207 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup>

## 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: Lene Bang

Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025



### Flot landejendom på 2,5 ha med uanede muligheder

Vi byder velkommen til smukke omgivelser og uanede muligheder på Viborgvej 133. Skønt beliggende små seks kilometer fra Silkeborg midtby finder I en charmerende ejendom på over 2,5 hektar frodig grund, og her er gode muligheder for at sætte sit eget præg samt masser af plads til at leve udelivs drømme.

Naturen danner ramme om jeres nye tilværelse, og når hverdagen skal hænge sammen, kan I søge længere ned af vejen. Skægkær der byder på skole, daginstitution, sportshal og pizzeria. Det hele ligger inden for en kort gå- eller cykeltur.

I får veldisponerede etagemeter, og lad os starte i stueetagen; I kan tilgå hjemmet to steder, og foruden de praktiske gangarealer udfolder planløsningen sig på et pænt køkken, to stuer i forlængelse af hinanden, et badeværelse med brus og kar samt et regulært værelse.

De store vinduespartier og terrassedøren sørger for et generøst lysindfald i stuen, og i de lune måneder kan I åbne op ud til haven og lade ude og inde smelte sammen.

Hvor værelset i stueetagen oplagt kan bruges som forældreværelse, byder førstesalen på en ideel børneafdeling med tre gode værelser og et toilet. Udsigten fra overetagen er desuden helt fantastisk, for I kan kigge helt til skoven.

Boligen afrundes af den anvendelige kælder, der har egen indgang og giver jer 97 bonuskvadratmeter fordelt på fem disponible rum og et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter.

Hovedhuset blev opført i 1954. Endvidere stor udbygning, hvor en del bruges til værksted og den andel del med beton gulv med varme. Ovenpå det rum er der et loft. Her er plads til både de store og små hobbyprojekter, og det er kun fantasien, der sætter grænser for jer.

Sælger har iøvrigt fået algebehandlet stuehusets tag i foråret 2024.

Mellem hus og udbygninger er der en stor gårdsplads, og bilen kan få hjemme i den fritstående carport.

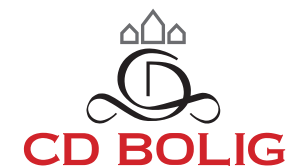
Som nævnt råder matriklen over 2,5 hektar jord, hvor I har uanede muligheder for at indrette netop jeres drømmehjem; her er f.eks. mulighed for dyrehold. Vi kan desuden oplyse, at I har mulighed for en husstands vindmølle, hvis I ønsker det.

Kom ud og se mulighederne med egne øjne!

**Andre oplysninger:** Overtagelse efter aftale. Boligen opvarmes med varmepumpe.

**CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ**

Borgergade 14  
8600 Silkeborg  
silkeborg@cdbolig.dk  
Tlf. 86 38 23 00  
www.cdbolig.dk



Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025



Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 2b Resdal By, Serup  
BFE-nr.: 4043820  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig og privat/fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Varmepumpe/luft til vand  
Opført/ombygget år: 1954 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 2.359.000,00  
Grundværdi: 960.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.887.200,00  
Grundlag for grundskyld:

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

### Tilbehør:

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

type: Komfur med ovn mærke: Voss  
type: Emhætte mærke: Voss  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: Siemens

Solcelle anlægget nedtages og fjernes. Da det ikke kan tilsluttes elnettet  
Vindmølle Gaia 11kW opstillet i 2004, årlig elproduktion ca. 15.000 kWh, blev total renoveret i 2013. Bliver serviceret af Tp mølleservice en gang pr. år. <http://www.gaiaservice.dk>. Kan fjernes fra ejendommen, hvis køber ønsker det.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer\*  
Grundareal udgør: 25641 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 145 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 97 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 87 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 232 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 543 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 207 m<sup>2</sup>  
-heraf Garage 120 m<sup>2</sup>  
-heraf Garage 31 m<sup>2</sup>  
-heraf Carport 22 m<sup>2</sup>  
-heraf Garage 163 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Servitutter:

16.8.1932 Dok om byggelinier mv vedr. 1 a, 1 ak  
14.11.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv  
2.9.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AG, 1AH  
2.10.1997 Jordkabelanlæg og transformerstationer  
20.1.2000 Dok om støjvold  
20.2.2003 Betingelser for opstilling af husstands- mølle  
1.5.2003 Lyst ændring af påtaleretten til servitut om adgangsbegrænsning som er lyst den 14.11.1963

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm. Brand - 159 569 772

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Beregnet forbrug iflg. energimærke 2023 kr. 13.400

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Foreløbig vurdering:**

Den nye foreløbige vurdering på denne ejendom er kr. 2.359.000, kan fortsat afvige fra den endelige vurdering for 2023.

##### **Om boligskat – Ejerbolig med beskatning på foreløbigt grundlag**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier ogejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning ersælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

##### **Landbrug:**

Landbrugsejendom, erhvervsbetingelser og bopælspligt. Køber gøres bekendt med, at ejendommen i tingbogen er noteret som en landbrugsejendom, og at køber er gjort bekendt med, at der er bopælspligt på ejendommen. Bygningsarealer ifølge BBR-ejermeddelelse betragtes som vejledende oplysninger, idet sælger ikke har opmålt ejendommen jvf. Geodatastyrelsen.

Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.624,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld	kr. 8.448,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Husforsikring	kr. 10.079,00	I alt	kr.	2.511.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 204,06			
Skorstensfejning	kr. 414,57			
Renovation 2025	kr. 2.944,24			
Lovpligtig service på vindmøllen (jf. faktura fra år 2023)	kr. 6.220,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.934,59			

**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: 125.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 13.813 md./ 165.752 år. Netto ekskl. ejerudgift: 11.036 md./ 132.429 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 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: 24.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Viborgvej 133, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001099  
Ejerudgift/md.: kr. 3.161

Dato: 24.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.171.588,98	1.171.588,98	1.171.588,98	DKK	4,05	81.850,08	24,25	8,33	0			

**"Vi lever af at sælge folks bolig. Deres hjem. Det skal være en god oplevelse"**

Gennem en engageret og vedholdende indsats har vi udviklet os til en af områdets største og selvstændige ejendomsmæglerforretninger.

Vores lokalkendskab er suverænt med mere end 35 års lokal mæglererfaring i Silkeborg.

Vi engagerer os i lokalsamfundet og støtter lokalsporten - fra glade amatører til eliteniveau.

Vi er selvstændige mæglere og koncentrerer os om at sælge din bolig - ikke et bank- eller realkreditlån. Vi har ikke ambitioner om at blive områdets største mæglerforretning, dog bliver vi ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang samt Marianne Nørgaard og Andreas Nørgaard står for boligsalget i Silkeborg og omegn.

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris.

Kontakt os for en fremvisning på tlf.: 86 38 23 00