



REAL

## Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>183</b>   |
| Kontant    | <b>4.295.000</b> | Værelser             | <b>6</b>     |
| Ejerudgift | <b>3.251</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>911</b>   |
| Byggeår    | <b>2023</b>      | Energimærke          | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **708-3194**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://www.realmaeglerne.dk/8600)



# 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: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026



## 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: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026

### **Lys, luksus og masser af plads i blomstrende Voel – eksklusiv villa fra 2023**

Denne villa fra 2023 på 183 veludnyttede m<sup>2</sup> er skabt til den kvalitetsbevidste familie, der ønsker et hjem, hvor håndværk, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Boligen er perfekt placeret på grunden og fremstår med en gennemført ro, som kun opstår, når materialevalg og detaljer er tænkt helt til ende. Standen er i top, og helhedsindtrykket er gennemført lækkert fra første øjeblik. Her får du et hjem, der både føles nyt, rummeligt og usædvanligt velholdt.

Indretningen er ideel til både den unge børnefamilie og familien med større børn eller teenagere, der har brug for en separat ungdomsafdeling. De store, åbne og lyse leverum skaber en naturlig ramme om hverdagen, og det fantastiske lysindfald giver hjemmet en let og indbydende atmosfære. De gennemgående materialevalg binder rummene elegant sammen og understreger den høje kvalitet i hver eneste detalje.

Udenfor venter en sydvestvendt have, som indbyder til leg, fællesskab og ro, og som samtidig giver jer et helt blankt lærred at forme efter jeres egne drømme. Den store terrasse skaber et flot og funktionelt uderum, der forlænger opholdszonerne i sommerhalvåret. Hertil kommer to gode overdækkede terrasser, en mod sydvest med ejendommens udsigt over åbne marker, rammet af en, og endnu en overdækket terrasse mod øst, til morgenkrydderen mod solopgangen.

Med beliggenheden i blomstrende Voel, placerer I jer midt i en af Silkeborg Kommunes mest levende og velfungerende byer, omgivet af nye drømmehuse, børnefamilier og grønne oaser.

Tænk på hinkeruder, rundbold og børn der griner og leger i kvarteret mellem husene og haverne. Tænk på legekammerater, kolde øl over hækken og duften af grillmad i haverne. Tænk på den nemme cykelvej til børnepasning, skole, indkøb og idrætsfaciliteter.



Adresse: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026



Gang



Stue



Køkken



Stue



Terrasse



Luftfoto



Adresse: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026



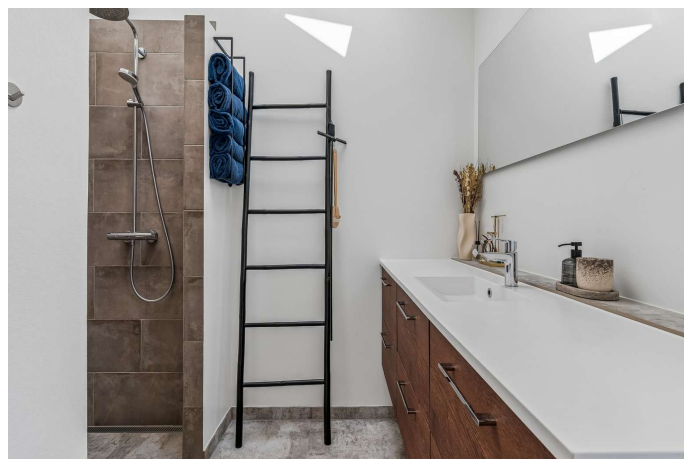
Værelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



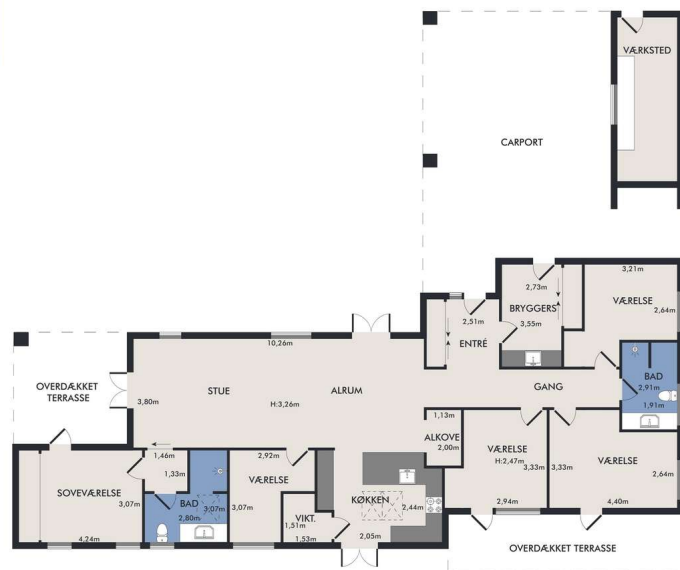
Luftfoto

Adresse: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

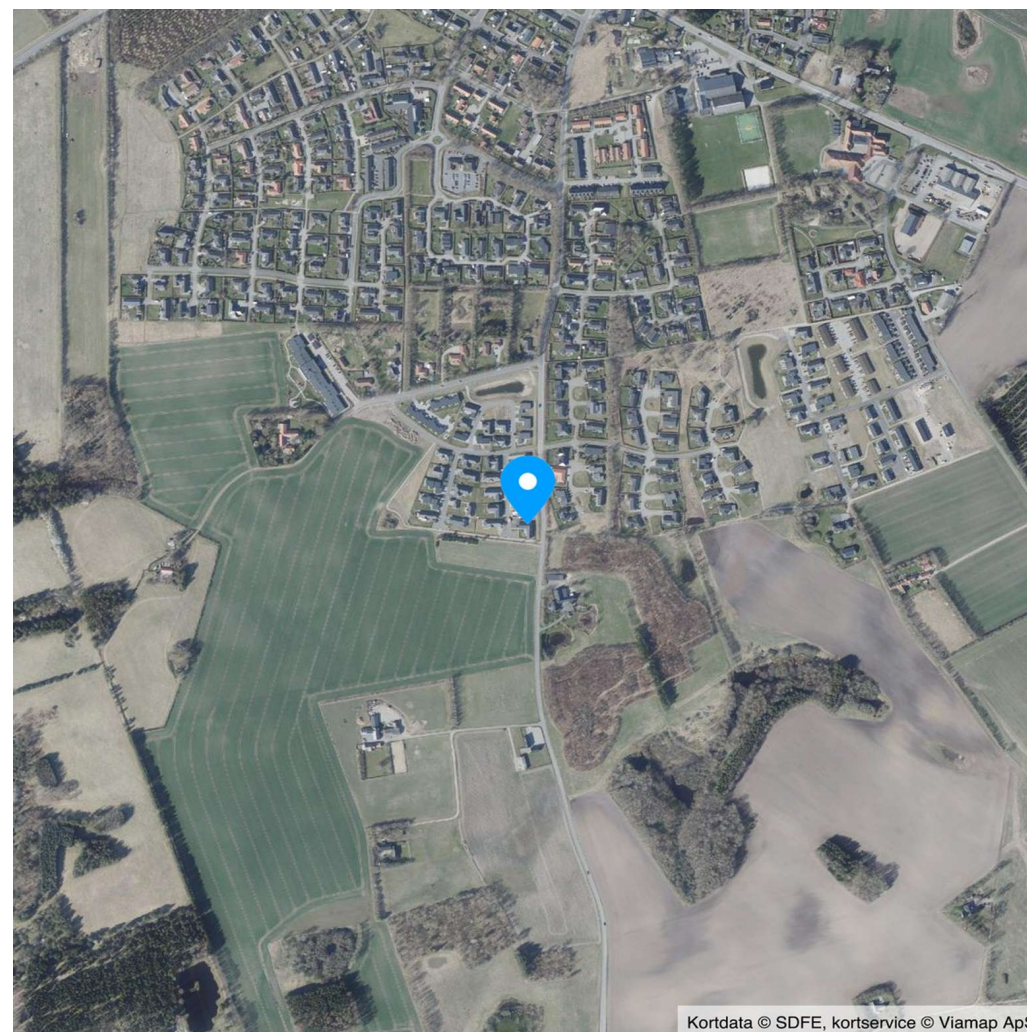
Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS





Adresse: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 2x Voel By, Voel  
BFE-nr.: 100299601  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.436.000

Grundlag for grundskyld: 880.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 911 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 183 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 17 m<sup>2</sup>

Indbygget carport: 50 m<sup>2</sup>

Udhus: 24 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**

Ingen

**Planer**

Lokalplan 32-010 - Område til boliger og plejehjem vest for Thorupgårdsvej i Voel

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Propermo Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr. 0518477341

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendoms-vurderingers tilsvarende grundandele.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.400 Forbrug: 2.618 Kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varminstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015





Adresse: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 17.524     | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 4.295.000 |
| Grundskyld             | kr. | 9.680      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 27.650    |
| Renovation             | kr. | 3.578      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 18.332    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 133        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 4.340.982 |
| Grundejerforening      | kr. | 2.500      | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |               |
| Husforsikring          | kr. | 5.594      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 39.009 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

**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 23.419 md. / 281.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.759 md. / 225.108 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Thoruplund 32, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3194  
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 28.07.2026

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. 3.160.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Thoruplund

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



# 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*

# REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, 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. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.