

Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**188**
Kontant	**5.395.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.394**	Grund m^2	**855**
Byggeår	**2005**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **708-3255**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026

Her er der højt til himlen, plads til livet og et fantastisk kvarter for dine børn at vokse op i.

Der er huse, der bare fungerer. Og så er der dem, hvor man mærker, at nogen har tænkt sig om. Hvor kvadratmeterne spiller sammen, hverdagen glider lidt lettere, og der samtidig er plads til både store drømme og små hverdagsøjeblikke. Sådan et hus finder I her – højt beliggende i det populære Buskelundhøjen, hvor børneliv, fællesskab og natur går hånd i hånd.

Her vokser børnene op med legekammerater lige om hjørnet, trygge stisystemer, gode skoler, børnepasning og idrætsfaciliteter inden for helt kort gåafstand. Indkøbene klares nemt, fællesskabet lever, og der er kort vej til alt det, der får hverdagen til at hænge sammen. Det er et kvarter med liv i gaderne, børn på stierne og plads til at høre til.

En gennemtænkt villa med plads til hele familien

Villaen er opført i 2005 og byder på 188 veldisponerede kvadratmeter, hvor æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Her er ikke bare plads – her er tænkt over, hvordan pladsen bruges bedst.

Fra entréen er der adgang til en skøn børne- og ungdomsafdeling med tre store værelser på hver mere end 11 m². Og som prikken over i'et har hvert værelse sin egen store hems. Ekstra plads til hulebyggeri, gaming, overnattende venner eller bare lidt teenageprivatliv. Her får børnene deres eget territorium, mens badeværelset lige ved hånden gør afdelingen både praktisk og indbydende for familiens yngste – og for gæsterne.

Bryggerset er stort, funktionelt og lige præcis sådan et rum, man bliver glad for i hverdagen. Her er plads til vasketøj, overtøj, skoletasker og alt det andet, der følger med et aktivt familieliv. Og med direkte forbindelse til den integrerede garage på hele 57 m² er der tænkt på både logistikken, fritidsudstyret og de praktiske gøremål.

Lyset, luften og udsigten:

Husets naturlige samlingspunkt er det store, dejligt gennemlyste køkkenalrum med loft til kip. Her strømmer lyset ind, rummeligheden mærkes, og der er plads til både madlavning, lektier, lange middage og de samtaler, der fortsætter længe efter, at tallerkenerne er ryddet af bordet.

Køkkenalrummet ligger i åben forbindelse med den gode, store opholdsstue, hvor familien kan samles om film, fredagsro eller bare en stille stund i sofaen. Og så er der udsigten. Mod vest breder skoven sig i synsfeltet og tilfører boligen en særlig ro og en grøn baggrund, der skifter karakter med årstiderne. Det er ikke bare noget, man ser på – det er noget, man mærker.

Forældrene har deres egen separate afdeling med et stort soveværelse og et lækkert badeværelse med både bruseniche og badekar. Et lille frirum i familiens midte, hvor der er mulighed for at trække sig tilbage og lukke døren til dagens mange gøremål.

Udeliv med plads til det hele:

Udenfor fortsætter de gode rammer. Den rummelige indkørsel giver plads til familiens biler og hverdagens gæster, mens haven og terrasserne indbyder til alt det, man helst vil bruge de lyse måneder på.

Her er plads til boldspil, leg og trampende børnefødder i græsset. Til grillmiddage, spontane besøg og lange sommeraftener, hvor ingen rigtig har lyst til at gå ind endnu. Og med skoven som grøn kulisse er rammerne sat for et udeliv, der både rummer aktivitet og afslapning.

Kort sagt får I her en villa, hvor der er tænkt på det hele – uden at glemme det vigtigste. Et hjem med masser af plads, en indretning, der giver mening, og en beliggenhed, der gør familielivet lidt rigere. Midt i et levende og børnevenligt kvarter, højt placeret i landskabet og med skoven som smuk nabo.

Et hjem, der er lige til at flytte ind i – og lige til at fylde med jeres eget liv.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026



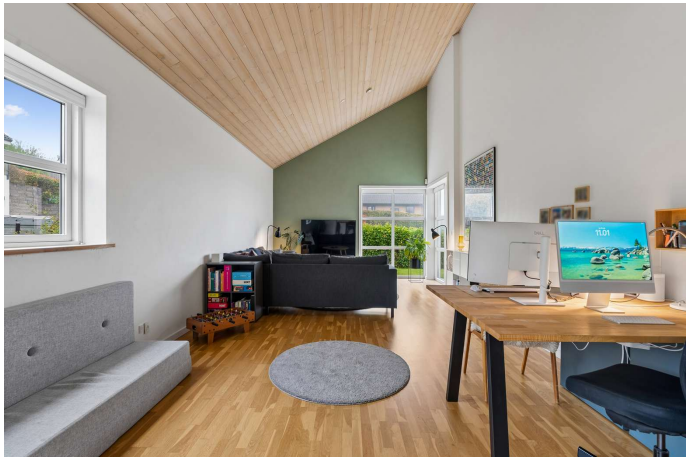
Køkken



Spisestue



Køkken



Stue



Have



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Hems



Ejendommen



Garage

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

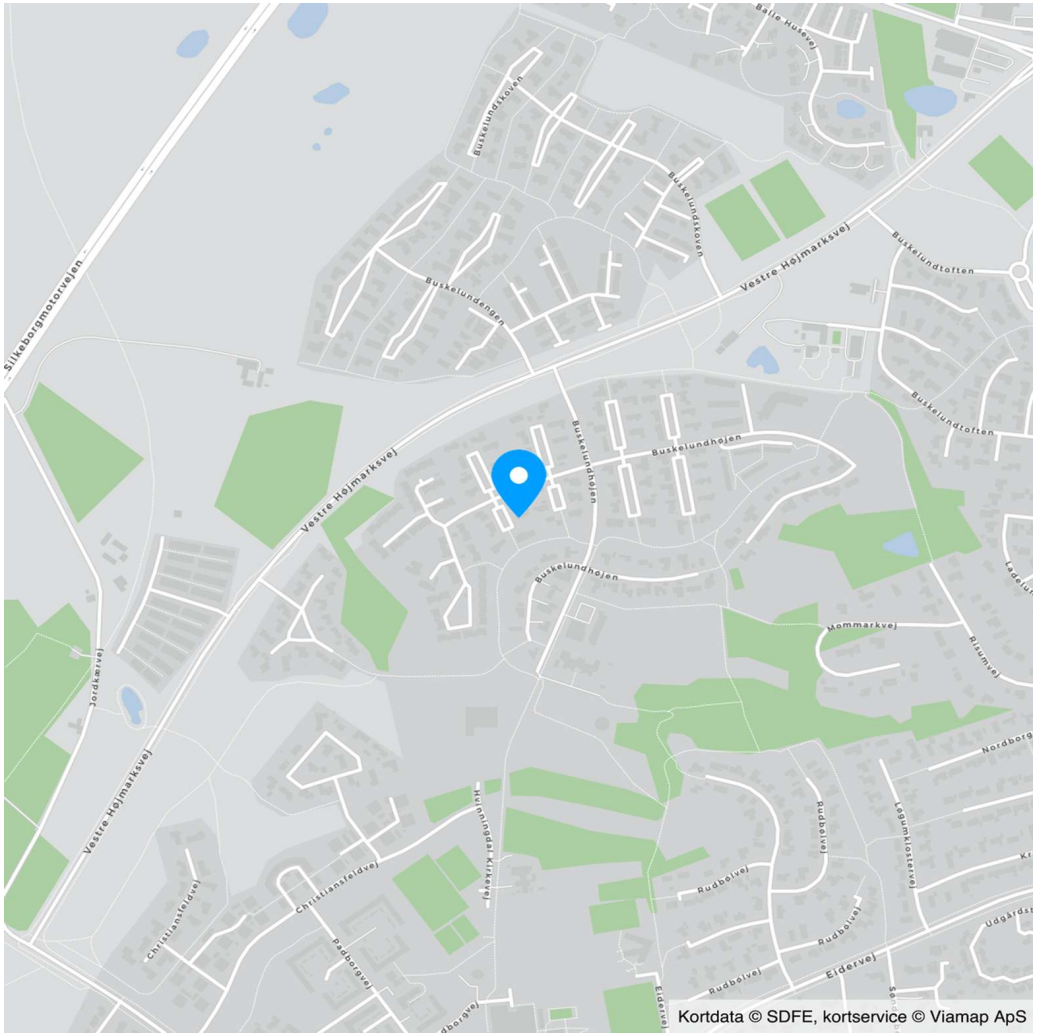
Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5bl Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.:	9500865
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.499.000
Grundværdi:	1.292.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.599.200
Grundlag for grundskyld:	1.033.600

Arealer**

Grundareal:	855 m^2
Boligareal i alt:	188 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	57 m^2

** 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.

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

Køleskab (Hisense), Fryser (Hisense), Køle/fryseskab (Logik), Emhætte (Silverline), Ovn (Voss), Kogeplade (Eurokera), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.03.2004 - Dok. om hegn, anbringelse af skabe til el, telefom, master for belysning, regn-og spildevandsledninger m.v.

Planer
Lokalplan 132.15 - BUSKELUNDHØJEN/BUSKELUNDVÆNGET.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 1106038771

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.384 Forbrug: 13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

BBR-meddelelse:
Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning b Skur 7 kvm. ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3255
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.356
Grundskyld	kr.	11.370
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse	kr.	127
Grundejerforening	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	6.301
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.731

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	5.439.999

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunderjuridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.241 md. / 362.888 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.230 md. / 290.759 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Buskelundhøjen 184, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 5.395.000	Sagsnr.: 708-3255 Ejerudgift/md.: kr. 3.394	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.980.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Buskelund
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.