

REAL



Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.418	Grund m ²	1.075
Byggeår/ombygget	1971/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3061**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026



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: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026

Indflytningsklar familievilla med attraktiv beliggenhed

Velkommen til Toftegårdsvej 26 – en indflytningsklar og gennemgribende moderniseret villa beliggende i det attraktive Voel. Her får I en tryk og børnevenlig beliggenhed tæt på skole, institutioner, indkøb og fritidsaktiviteter – kort sagt alt det, der får hverdagen til at glide let.

Boligen fremstår i indbydende og moderniseret stand, hvor der er kræset for både materialevalg og funktionalitet. Planløsningen er gennemtænkt og ideel til familien, der ønsker både fælleskab og private zoner.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og indbydende køkken/alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her strømmer lyset ind og skaber en skøn atmosfære – perfekt til både hverdag og gæstebud. Fra alrummet er der direkte udgang til en dejlig terrasse og en hyggelig, afskærmet have, hvor udelivet kan nydes i fulde drag.

Forældreafdelingen er placeret for sig selv og byder på et stort og lækkert badeværelse med både bruseniche og badekar samt tilhørende walk-in-closet – en privat oase i hjemmet.

I den modsatte ende af huset finder I en separat børneafdeling med tre gode og regulære værelser samt endnu et flot badeværelse – ideelt til familiens yngste eller som kombination af børne- og kontorafdeling.

Derudover rummer ejendommen en særdeles anvendelig kælder med mange muligheder – hvad enten drømmen er multirum, hobbyrum, fitness, værksted eller ekstra opbevaring.

Til boligen hører også en rummelig garage med god plads.

Haven er dejlig og velanlagt med gode solforhold, og det stemningsfulde orangeri skaber en helt særlig atmosfære – her kan både forår og sensommer forlænges i hyggelige rammer.

En gennemført bolig i et attraktivt og familievenligt område – klar til nye ejere, der ønsker kvalitet, komfort og en tryk base i hverdagen.

Adresse: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026



Adresse: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026



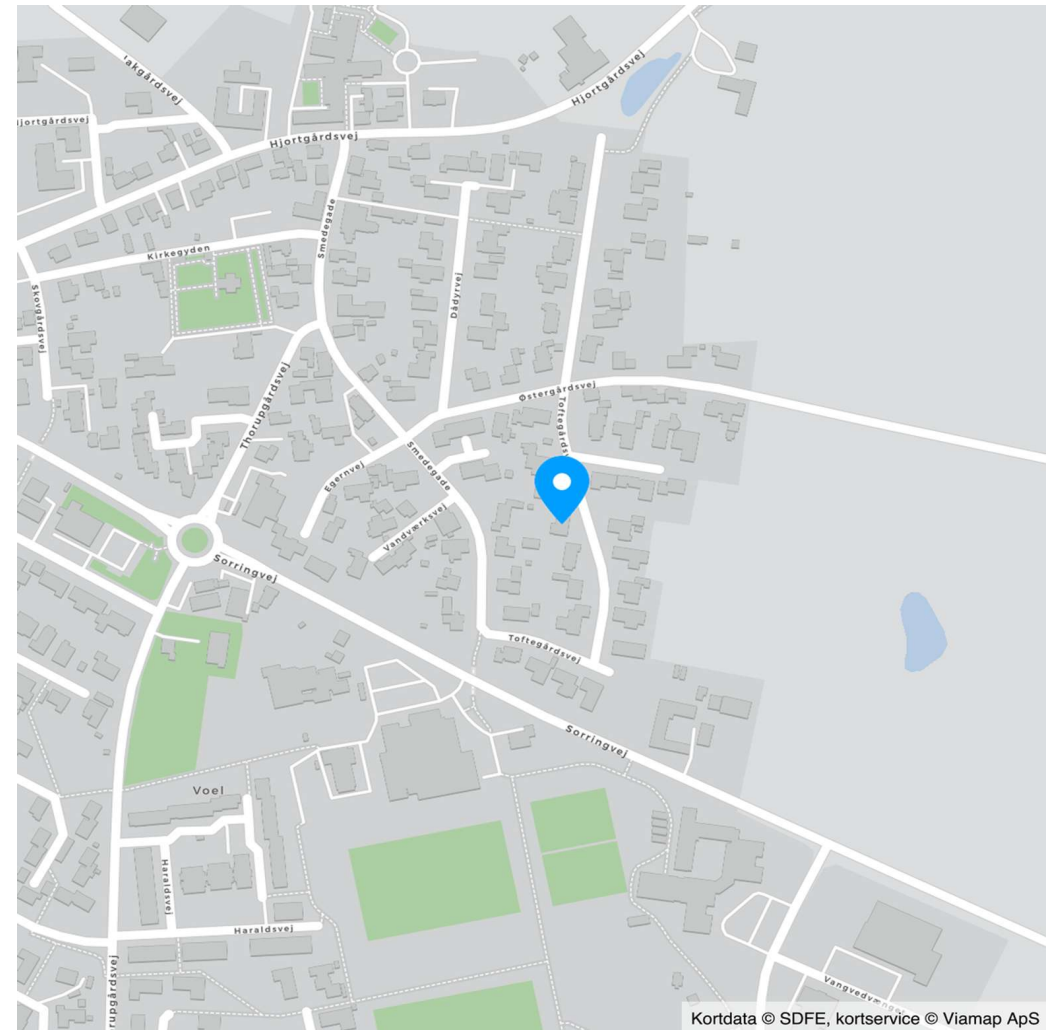
Adresse: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
 Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
 Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: helårsbeboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 9af Voel By, Voel
 BFE-nr.: 4287005
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej:
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Naturgasfyr
 Opført/ombygget år: 1971/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.070.000
 Grundværdi: 1.015.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.656.000
 Grundlag for grundskyld: 812.000

Arealer**

Grundareal: 1.075 m²
 Boligareal i alt: 153 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 68 m²
 Garage: 30 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Med indbygget emhætte), Opvaskemaskine (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens, Kombi ovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på:
udhus bagerst i haven 10 m2

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.479 Forbrug: 2.508 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.446	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr.	3.528.784
Husforsikring	kr.	7.956	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.018			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.021 md. / 228.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.236 md. / 182.827 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Toftegårdsvej 26, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3061
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 16.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at XXXX 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 salgsoptillingen 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.

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.

Announce

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.