



REAL

Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	250
Kontantpris	4.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.283	Grund m2	1.203
Byggear/ombygget	1972/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **70503154**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie Halberg

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Boligen byder på hele 250 veldisponerede kvadratmeter med masser af plads til den pladskrævende familie. Husets naturlige samlingspunkt er den store, åbne stue med flotte lysindfald og en skøn udsigt, som skaber en lys og indbydende atmosfære. Stuen ligger i åben forbindelse med et dejligt køkken-alrum, hvor der er god plads til både hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster omkring den rummelige spiseplads.

Boligen rummer derudover fire gode værelser samt et multirum, der giver ekstra fleksibilitet og kan anvendes eksempelvis som legerum, hobbyrum, hjemmekontor eller i den anvendelse, det har i dag. Den funktionelle planløsning fuldendes af et praktisk bryggers, et badeværelse samt et separat gæstetoilet, hvilket sikrer en velfungerende hverdag for hele familien.

Ejendommen er et klassisk 70'er-hus i gule mursten med fladt tag, opført i 1972 og ombygget i 2003, hvor boligen er tilpasset nutidens krav til komfort og plads. Til ejendommen hører desuden en garage på 26 m², som ligeledes er tilbygget i 2003.

Beliggenheden på Hesselhøjvej i Silkeborg er attraktiv og præget af rolige omgivelser med kort afstand til både natur og by. I nærområdet ligger Søsportens Hus, hvor der er mulighed for medlemskab, så man kan nyde godt af Silkeborg Langsø med adgang til vandsport, friluftsliv og rekreative oplevelser tæt på hjemmet. Samtidig er der kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, ligesom Silkeborg centrum nås nemt.

En rummelig og velindrettet bolig med en gennemtænkt planløsning, god plads til familien og en attraktiv beliggenhed – ideel for dem, der ønsker både hverdagskomfort og naturoplevelser lige i nærheden.

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.

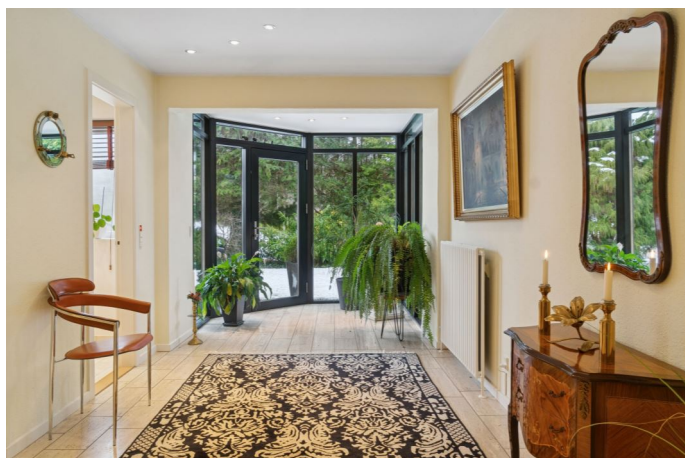
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026



Gang



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

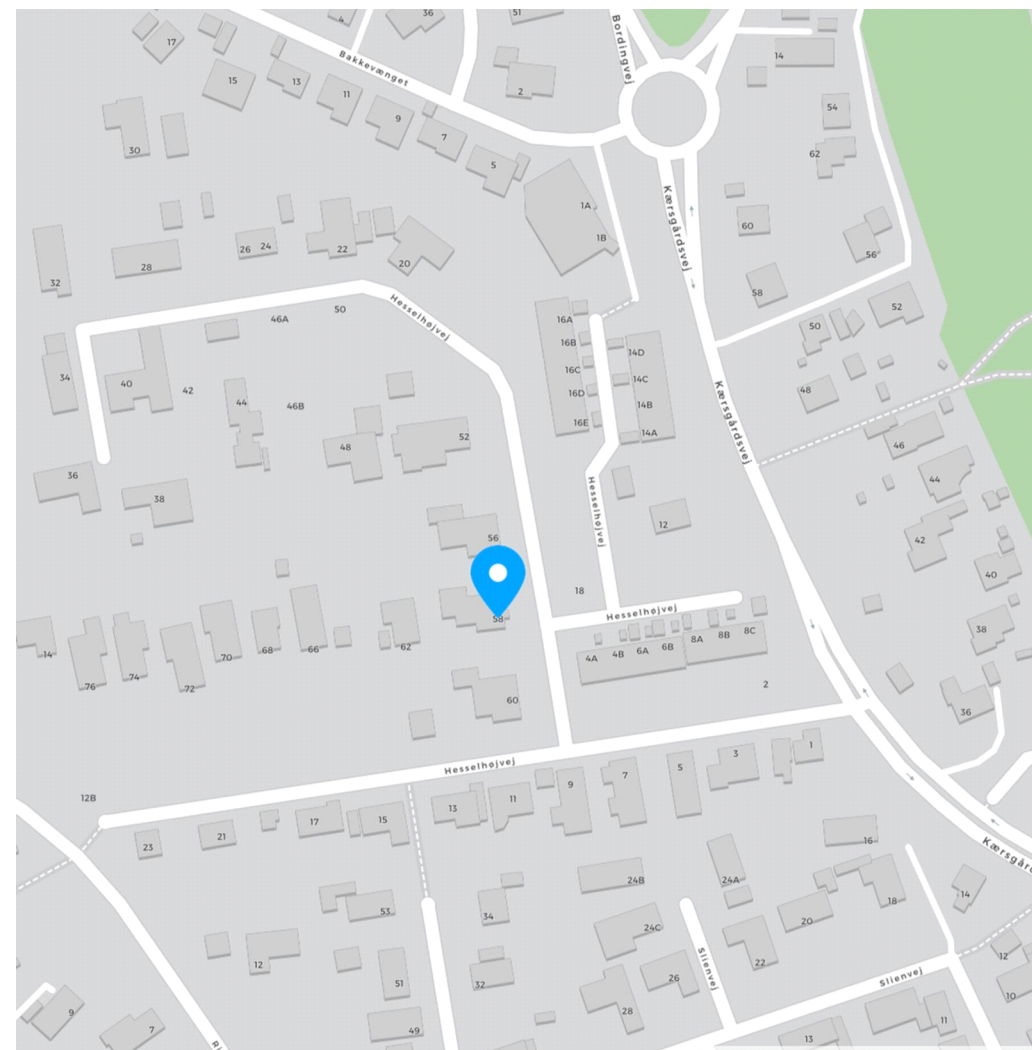
Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154

Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	412 kr Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5652348
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.624.000 kr.
Grundværdi:	1.913.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.699.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.530.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.203 m ²
Boligareal i alt:	250 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m ²
Udhus:	20 m ²
Overdækket:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1971: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Kommuneplanramme:

Hesselhøjvej, Hvinningdal, nr. 12-B-42

Andet:

Skovbyggelinjer

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.

Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 1

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmemeforbrug 2024: 25.600 kr.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.866	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	16.834	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.831	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	31.850
Røttbekæmpelse, anslået	kr.	115	I alt	kr.	5.036.850
Skorstensfejning, anslået	kr.	750			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

39.397

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 26.831 md./ 321.966 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.688 md./ 260.254 år v/25,50%
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: 13.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Hesselhøjvej 58, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 70503154
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.01.2026

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på