

REAL



Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	2.248.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.873	Grund m2	992
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **70503146**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens 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: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025



Beskrivelse:

Højstrupvej 21 byder på en veldisponeret bolig i ét plan, hvor 110 kvadratmeter er udnyttet optimalt til både hverdagsliv og komfort. Her får du en indflytningsklar ejendom, der henvender sig til det unge par eller den enlige, som ønsker en nem og overskuelig bolig.

Indenfor møder du en lys og behagelig atmosfære, hvor den sammenhængende planløsning skaber et naturligt flow mellem rummene. Stuen og køkkenet ligger praktisk placeret side om side og giver mulighed for både hyggelige opholdstunder og social madlavning. De store vinduespartier sørger for et dejligt dagslys, som gør opholdsarealerne varme og imødekommende.

Boligen rummer flere gode værelser, der kan indrettes som soveværelse, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum afhængigt af behov. Nyere badeværelse som fremstår funktionelt og pænt. Udenfor finder du en overskuelig have, som er let at holde, og som giver plads til både afslapning og udeliv.

Du får en beliggenhed bor tæt på både skole og gymnasium – ideelt, hvis du ønsker en centralt beliggende hverdag med kort afstand til byens uddannelsesmuligheder. Samtidig er der hurtig tilkørsel til motorvejen, hvilket gør boligen oplagt for pendleren, der vil bo i Silkeborg, men nemt kunne komme videre ud i landet.

Højstrupvej 21 er praktisk og let boligvalg med en beliggenhed, der gør hverdagen enkel – et oplagt match til det unge par, førstegangskøberen eller den enlige, der ønsker komfort samlet på ét plan.

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: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

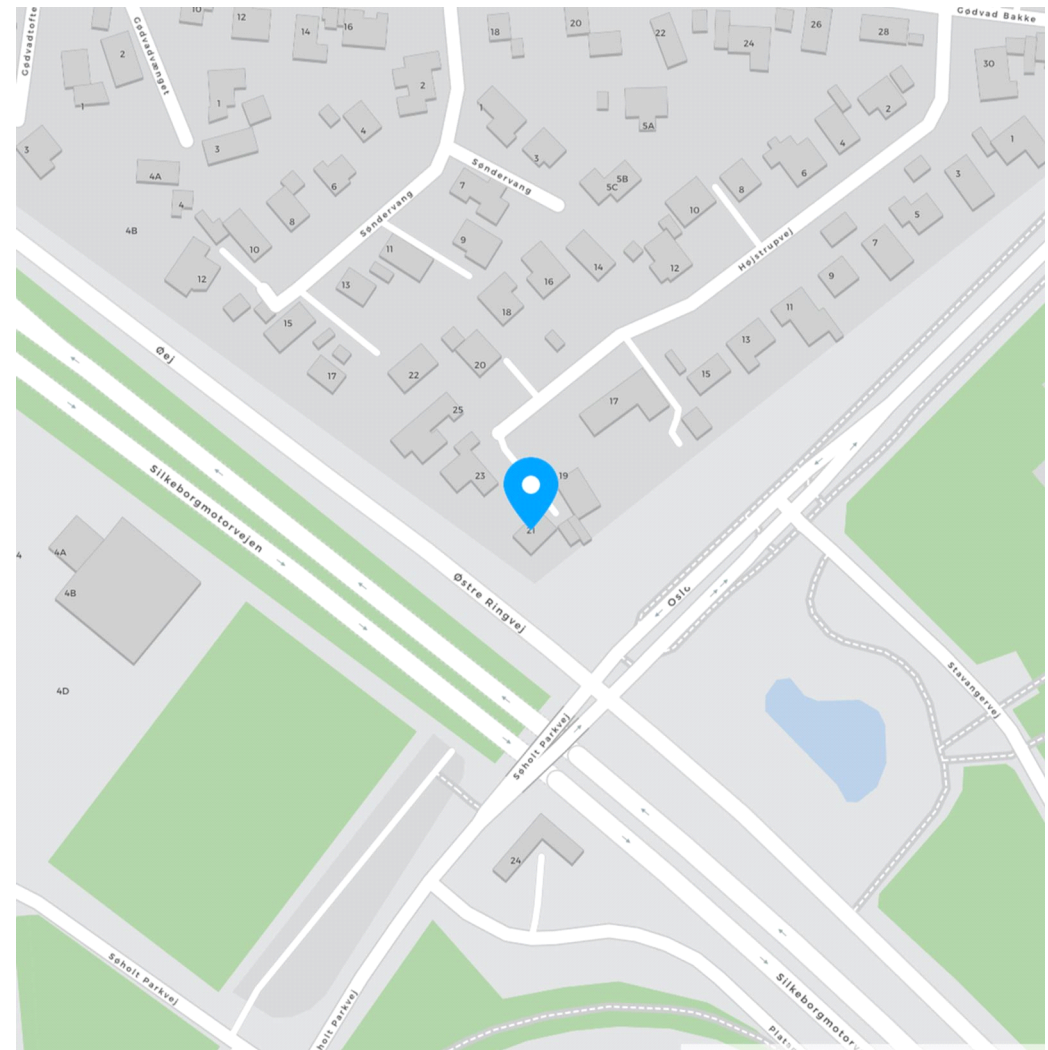
Adresse: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	23 ba Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.:	4041711
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	992 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	33 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.621.000 kr.
Grundværdi:	974.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.296.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	779.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.2021 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 28.10.1958 - Dok om byggelinier, adgangsbegrænsning
Nr. 3 lyst d. 25.11.1961 - Dok om kloakering
Nr. 4 lyst d. 23.10.1971 - Dok om færdselsret
Nr. 5 lyst d. 01.08.1975 - Dok om fælles brandmur/gavl
Nr. 6 lyst d. 18.08.2003 - Dok om sikring af fjernvarmeledning
Nr. 7 lyst d. 05.08.2004 - Dok om adgangsbegrænsning

Kommuneplanramme:
13-B-04

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: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.871 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 2024:

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.248.000
Grundskyld	kr.	8.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	2.831	I alt	kr.	2.270.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	115			

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

Ejerudgift i alt 1 år

22.475

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.163 md./ 145.961 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.744 md./ 116.928 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: 26.12.2025
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: 1/2 - 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: Højstrupvej 21, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 70503146
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 26.12.2025

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