

REAL



## Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>5.900.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.630</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>438</b>
Byggeår	<b>2026</b>		

Sagsnr. **70503173**

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://www.realmaeglerne.dk/silkeborg)

## 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: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026



### Nyopført dobbelthus i Alderslyst med udsigt til vand og midtby

Velkommen til en helt nyopført bolig beliggende i attraktive Alderslyst i Silkeborg – et område der på fineste vis kombinerer natur, fritidsliv og bynær beliggenhed. Her bor du få minutter fra Søsportens Hus og smukke Silkeborg Langsø, med skoven tæt på og nem adgang til både gå- og løbeture i grønne omgivelser. Samtidig er der kort afstand til Nordvestbadet samt Silkeborgs hyggelige midtby med caféer, butikker og kulturliv.

Boligen er den ene del af et veldisponeret dobbelthus, hvor der er tænkt nøje over privatliv og afskærmning, så du kan bo centralt uden at gå på kompromis med ro og uforstyrrethed. Huset fremstår stilrent og moderne med gennemtænkte løsninger og et smukt lysindfald, der går igen i alle rum.

I stueetagen bydes du velkommen i en stor og indbydende entré. Herudover rummer etagen tre gode værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers. Fra stueplan er der direkte udgang til en hyggelig baghave med terrasse, hvor udelivet nemt kan nydes i private rammer.

På 1. sal finder du husets naturlige samlingspunkt – et stort, åbent køkken-alrum og stue i ét med loft til kip, som skaber en imponerende rumfølelse. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og en fin udsigt mod vandet og ind over Silkeborg midtby. Herudover rummer etagen et soveværelse samt boligens andet badeværelse.

Til boligen hører egen carport samt et isoleret skur – i alt 50 kvm – hvilket giver gode opbevaringsmuligheder og ekstra plads i hverdagen.

Boligen er fortsat under opførelse, og der er derfor endnu ikke tale om det helt færdige resultat. Allerede nu fornemmer man dog tydeligt kvaliteten, lysindfaldet og de arkitektoniske linjer, som tilsammen skaber en bolig ud over det sædvanlige. Her får du muligheden for at følge den sidste del af processen og glæde dig til at flytte ind i noget helt nyt.

### 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: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026



Værelse



Værelse



Trappe



Udsigt



Set fra vejen

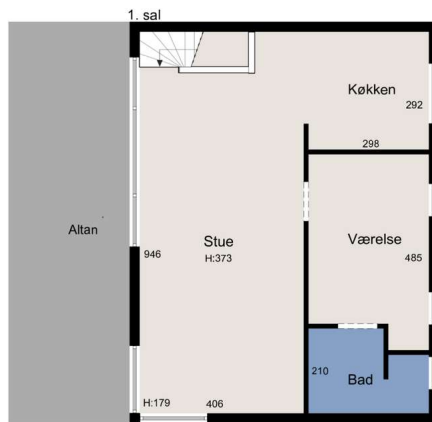
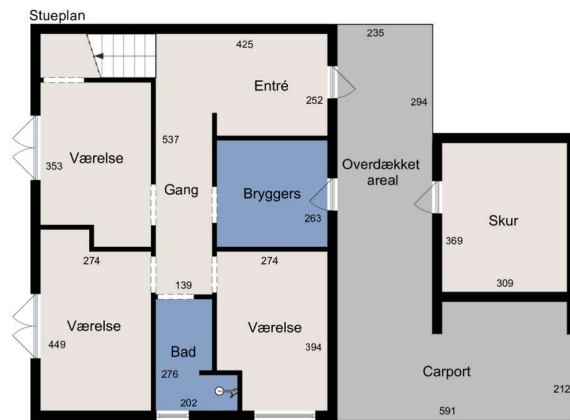


Udendørs

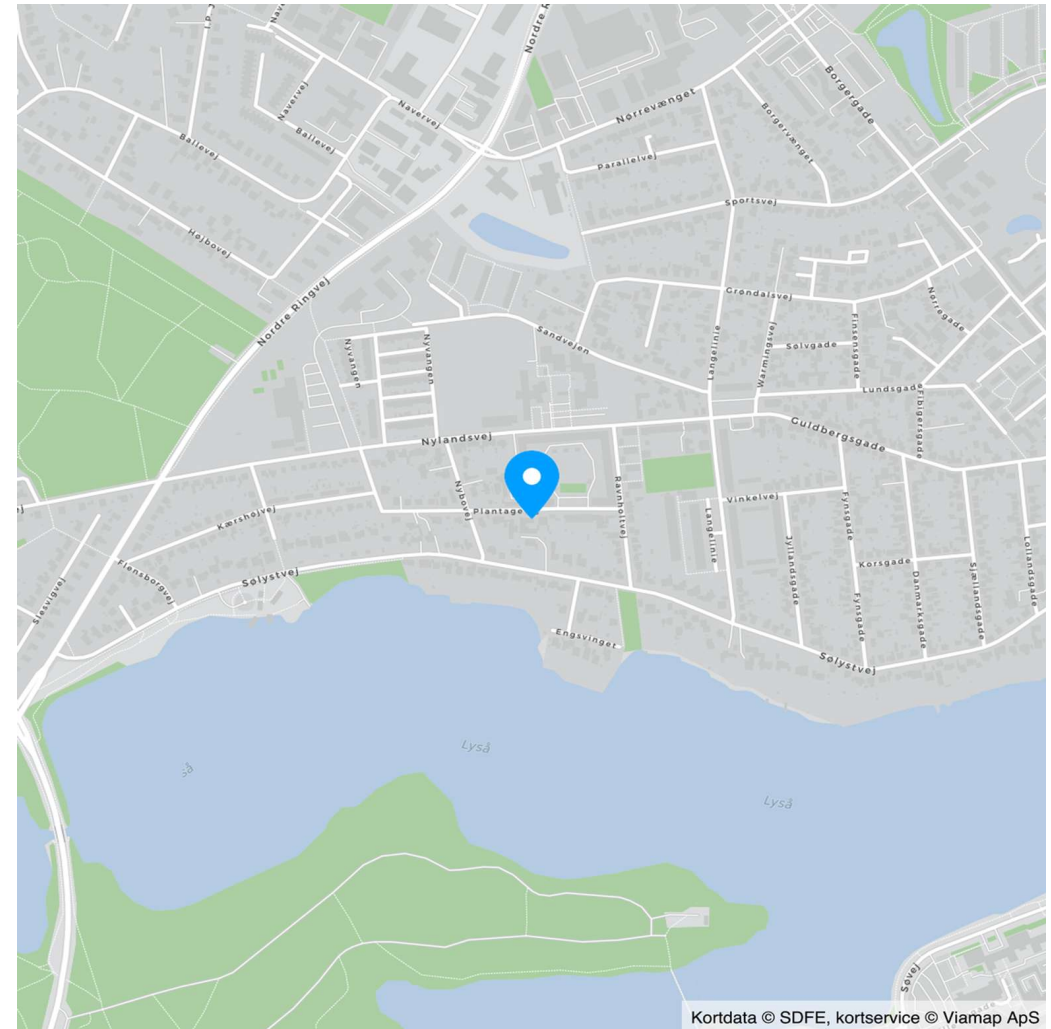
Adresse: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: beboelse  
 Kommune: Silkeborg  
 Matr.nr.: 440dæ Silkeborg Markjorder  
 BFE-nr.: 100887923  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fællesvej  
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
 Varmeinstallation:  
 Opført/ombygget år: 2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
 Ejendomsværdi:  
 Grundværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.720.000  
 Grundlag for grundskyld: 1.040.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 438 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Indbygget carport: 50 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**

- Nr. 1: 20.04.2022 - Deklaration om mur langs skel  
 - Nr. 2: 22.05.2022 - Deklaration om byggefrist, tilbagekøbsret, videresalg m.v.

**Planer**

Kommuneplan 11-B-01 - Sølystkvarteret, Alderslyst

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringssselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da ejendommen endnu ikke står færdig opført er forbruget ukendt.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Om 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 tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 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.

Adresse: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.072	Kontantpris	kr.	5.900.000
Grundskyld	kr.	11.440	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100	I alt	kr.	5.937.250
Renovation anslået	kr.	2.945	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 anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.557			

**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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.052 md. / 384.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.675 md. / 308.100 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: Plantagevej 11A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 70503173  
Ejerudgift/md.: kr. 3.630

Dato: 20.04.2026

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:

# 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*



## 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 tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".