

REAL



Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	214
Kontantpris	5.798.000	Erhverv m2	184
Ejerudgift	5.037	Grund m2	27.735
Byggeår/ombygget	1980/2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **70503120**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg 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: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Arkitektonisk helhed og moderne udtryk

Ejendommen består af to selvstændige boliger, som begge bærer Truelsens karakteristiske signatur: enkle linjer, naturlige materialer og en stærk sans for lys, funktion og æstetik. Arkitekturen er inspireret af den moderne husmandsbygning – enkelt, gedigen og ærlig i sit udtryk – men udført i materialer af høj kvalitet, der både er smukke og langtidsholdbare.

Ejendommens boligdel fremstår indbydende og funktionel med en gennemtænkt planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. I stueplan mødes du af et stilrent køkken, der smukt komplementerer husets arkitektoniske udtryk – et naturligt samlingspunkt for både hverdag og gæster. Herfra er der adgang til en lys og rummelig stue, hvor store vinduespartier trækker naturen helt ind og skaber en behagelig atmosfære. Et praktisk værelse, et pænt badeværelse samt et funktionelt grovkøkken/bryggers fuldender etagerne og gør hverdagen nem og bekvem. På første sal finder du fire lyse og indbydende værelser samt et badeværelse i samme stilrene materialer.

Det stilfulde showroom

Den sekundære bygning, oprindeligt tænkt som showroom og kontor, er et særligt kapitel for sig. Med sin åbne planløsning, store vinduespartier og lysindfald skaber den et imponerende og inspirerende rum, som både kan anvendes til liberalt erhverv, atelier, galleri, detailhandel eller kontormiljø. Bygningen fremstår som et arkitektonisk værk i sig selv – et fleksibelt og stemningsfuldt rum, hvor Truelsens formsprog virkelig træder frem. De naturlige materialer, de rene linjer og den afstemte proportionering gør showroomet ideelt til både arbejde, udstilling og oplevelse. Her kan du forene erhverv og livsstil på en måde, der sjældent ses. Bemærk flot energimærke A2015 for denne bygning!

Den store grund er anlagt med fokus på nem vedligeholdelse – et miks af have, eng, frugttræer og naturlige læhegn. Her er mulighed for hestehold, privat hundeskov, ATV-bane eller driving range – kun fantasien sætter grænser. Ejendommen ligger tilbagetrukket med privat vej og tre separate indkørsler, men alligevel centralt i Voel.

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: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026



Adresse: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

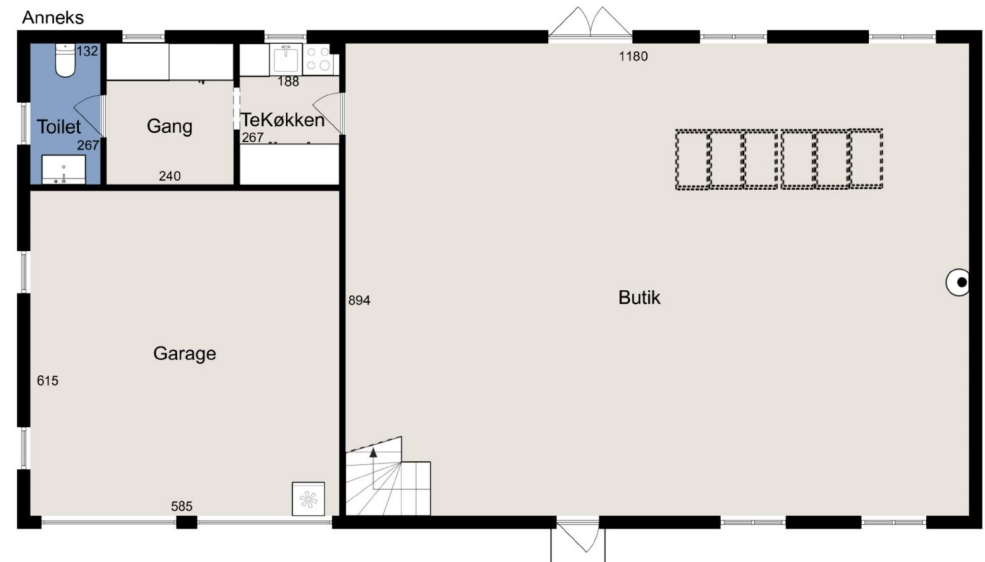
Adresse: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

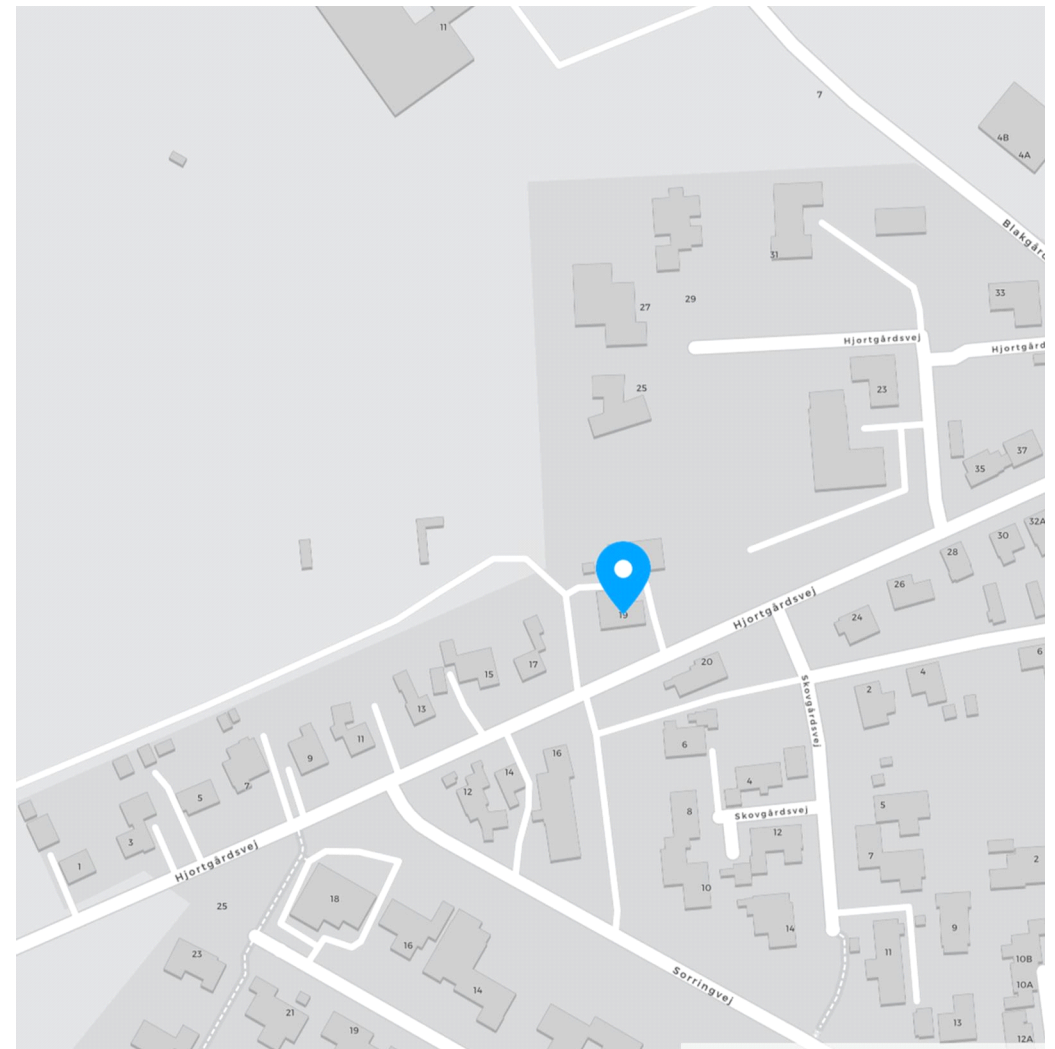
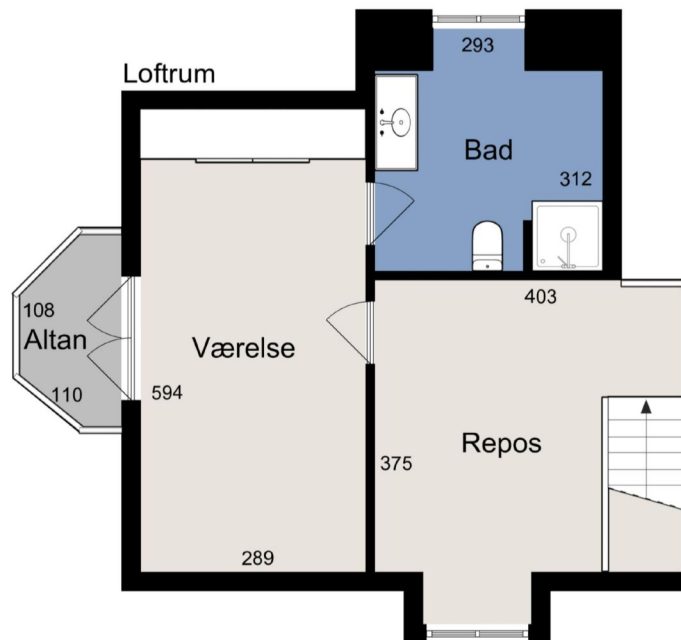


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12 g Voel By, Voel m.fl.
BFE-nr.:	4287041
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1980/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.882.000 kr.
Grundværdi:	3.879.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.105.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.103.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	27.735 m ²
- heraf vej	120 m ²
Erhvervsareal:	184 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	6 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. 27.08.1817 - Dok om tørveskifte.
Nr. 2 lyst d. 09.05.1939 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 3 lyst d. 28.03.1956 - Dok om byggelinier mv.
Nr. 4 lyst d. 18.09.1959 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
Nr. 5 lyst d. 19.12.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Kommuneplanramme:

Kommuneplan - 32-B-08
Kommuneplan - 32-R-02
Kommuneplan - 32-D-02

Lokalplan:

Område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Hjortgårdsvej i Voel - nr. 5.28
område til fritids formål samt blandet bolig- og erhvervsformål ved Blakgårdsvej i Voel - nr. 32-001

Andet:

Beskyttet natur
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer
Skovbyggelinjer
Kirkebyggelinjer

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: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekorbrug 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: 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 A2010.

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: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.839	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.798.000
Grundskyld	kr.	34.135	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.398	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.934	I alt	kr.	5.841.650
Skorstensfejning	kr.	961	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.		
Rottebekæmpels	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1 år		60.441			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.108 md./ 373.299 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.146 md./ 301.752 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: 31.01.2026
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: Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503120
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 31.01.2026

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