



REAL

## Højbovej 27, 8600 Silkeborg

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>134</b> |
| Kontant    | <b>3.698.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.951</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>985</b> |
| Byggeår    | <b>1969</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **705573192**

**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: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026



### Istandsæt og velindrettet villa i Balle med skov i baghaven

Velkommen til Højbovej 27 i Balle, hvor I får en velindrettet villa i ét plan, en dejlig stor have og ikke mindst skoven lige i baghaven. Her er der skabt en bolig, der fungerer godt i hverdagen, samtidig med at udearealerne indbyder til afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen er opført i 1969 og rummer 134 m<sup>2</sup> bolig med en god og funktionel indretning. Her får I tre gode værelser samt et stort køkken-alrum og en hyggelig stue, der tilsammen skaber gode rammer om både hverdagen og familielivet.

Fra boligen er der adgang til den skønne have, som er noget helt særligt ved ejendommen. Den 985 m<sup>2</sup> store grund er indrettet med flere hyggelige kroge, så der er mulighed for at nyde udelivet på forskellige måder. Her finder I blandt andet et drivhus og et hyggeligt bålsted, mens terrassen bliver det oplagte samlingspunkt, når sommeren inviterer til lange aftener under pergolaen med grillmad og godt selskab.

Som en ekstra kvalitet ligger skoven direkte op til haven. Det giver en helt særlig fornemmelse af natur tæt på hjemmet og skaber en grøn og rolig ramme omkring ejendommen.

Til boligen hører desuden en 27 m<sup>2</sup> garage med gode opbevaringsmuligheder samt et praktisk haveskur. Her er derfor også god plads til opbevaring af både værktøj, cykler og havens forskellige remedier.

Beliggenheden i Balle giver jer kort afstand til indkøb og Silkeborgs mange tilbud. Samtidig er der nem adgang til både Søsportens Hus og Svømmebadet Nordvest, ligesom byens centrum hurtigt nås.

Højbovej 27 er et hjem for jer, der ønsker en velfungerende villa i ét plan med en dejlig have, skoven som nærmeste nabo og en beliggenhed tæt på både natur, fritid og byens tilbud.

### 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.

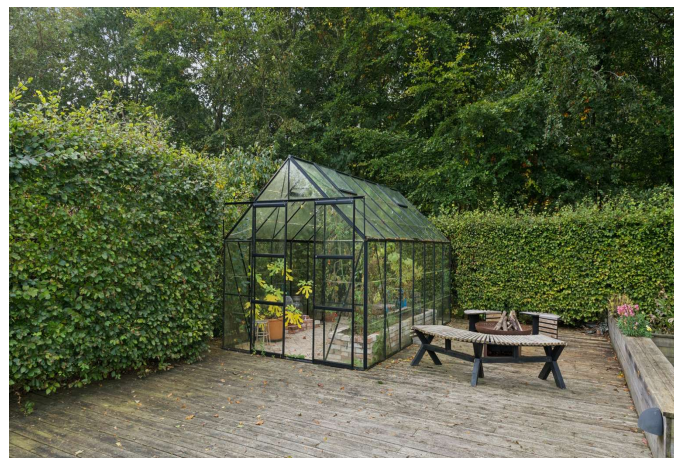
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026



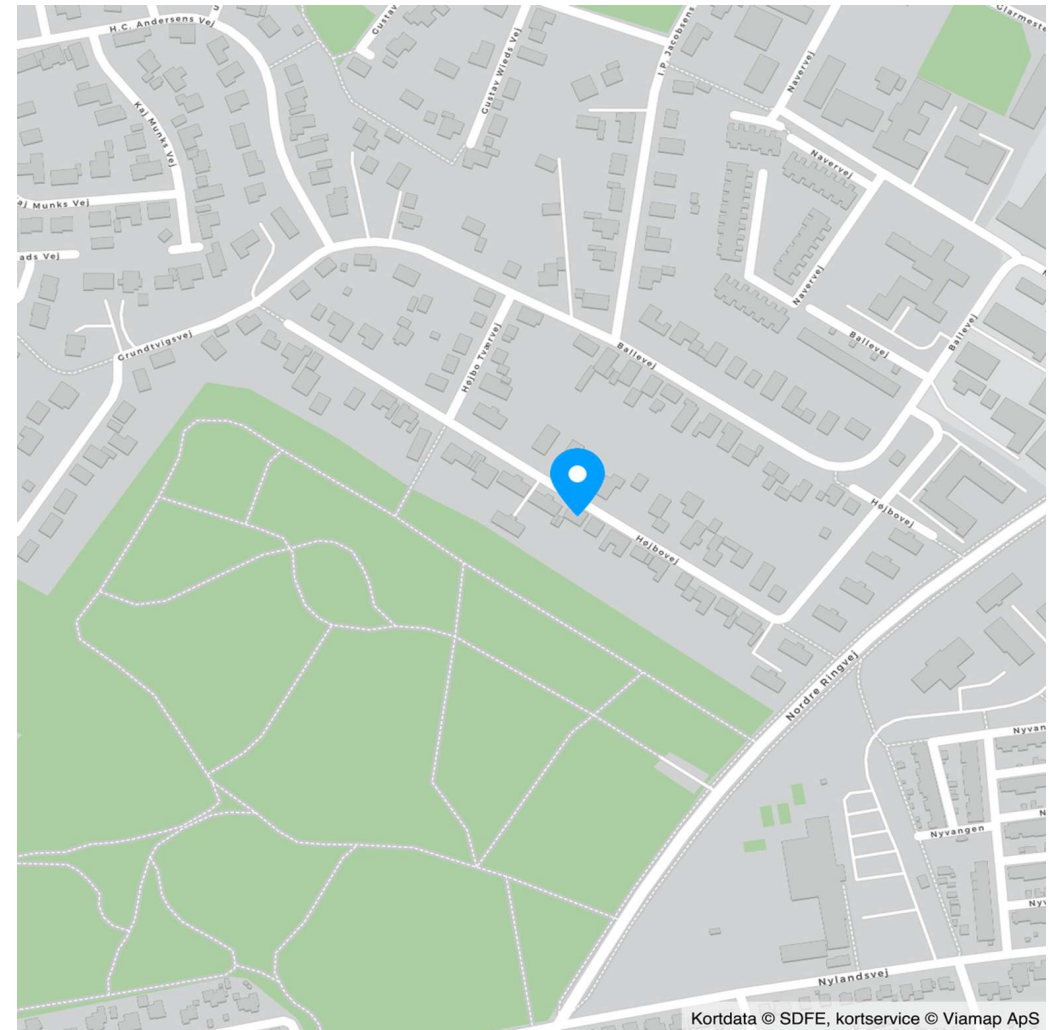
Adresse: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 493ay Silkeborg Markjorder  
BFE-nr.: 5652871  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.636.000  
Grundværdi: 1.732.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.108.800  
Grundlag for grundskyld: 1.385.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 985 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 27 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 12-B-20 - Kirkevejskvarteret, Balle

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 16 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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 "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026

#### Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse Anslået

kr. 10.755  
kr. 15.242  
kr. 6.374  
kr. 2.944  
kr. 100

Pr. år

#### Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
I alt

kr. 3.698.000  
kr. 24.050  
kr. 3.722.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 35.415

#### 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.877 md. / 250.521 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.727 md. / 200.728 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Højbovej 27, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 705573192  
Ejerudgift/md.: kr. 2.951

Dato: 05.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.780.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 355.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 1.956.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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".