



REAL

Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	284
Kontantpris	3.245.000	Værelser	10
Ejerudgift	3.274	Grund m2	16.771
Byggear/ombygget	1900/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2865**

RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Se beskrivelse af ejendommen på næste side

I Silkeborg Kommune smelter naturrigdom og pulserende kulturliv sammen.

Når du bor i Silkeborg Kommune kan du til enhver tid få stillet dine kulturelle abstinenser. Byen er nemlig rig på kulturelle tilbud og institutioner. Her finder du både museer og gallerier, hvor der er mulighed for at dykke ned i alt fra moderne kunst til lokal arkæologi. I løbet af de seneste år er der sket en stor opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske fristelser er at finde mange steder i byen.

Men Silkeborg er også en by, hvor der er mulighed for at sætte tempoet ned og nyde godt af den uovertrufne naturrigdom, som området byder på. Danmarks længste å, Gudenåen, løber igennem Silkeborg, og Himmelbjerget som er iblandt landet højeste punkter, befinder sig tæt på Silkeborg. Bjergets fod kan i sommerhalvåret tilgås via rutebåde, der sejler direkte fra Silkeborg havn.

Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem til Silkeborg Kommune.

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: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025

Drømmer du om at bo midt i naturen med sø og skov som nærmeste naboer? Så byder Buskhedevej 7 på en helt særlig mulighed. Ejendommen ligger utroligt naturskønt for enden af en fredelig vej – med en sø for enden af grunden og skoven som nærmeste genbo. Her får du ro, udsigt og masser af plads både inde og ude.

Hovedhuset byder i stueplan på hele fire værelser samt to badeværelser – oplagt til den store eller sammenbragte familie. Førstesalen rummer tre gode og alsidige rum, som kan bruges til alt fra kontor og hobby til ekstra værelser eller stue.

Fra det rummelige køkken er der udgang til en skøn træterrasse, hvor du kan nyde udsigten til den parklignende have og skoven i baggrunden. Her er der rig mulighed for at nyde morgenkaffen til fuglefløjt og ro, eller for at samle familie og venner til middag under åben himmel.

Som noget helt særligt rummer ejendommen en separat "teenageafdeling" eller gæstebolig med egen indgang. Denne selvstændige enhed har blandt andet en dejlig altan – perfekt til teenageren, gæster eller hjemmearbejdsplads.

Kort sagt får du her en ejendom i usædvanligt smukke omgivelser med masser af plads, fleksible indretningsmuligheder og naturoplevelser lige uden for døren.

Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025



Køkken



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025



Badeværelse



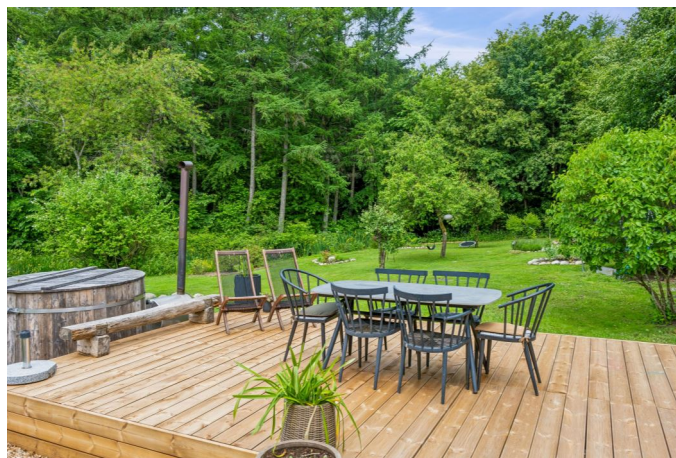
Værelse



Værelse



Bryggers



Terrasse



Område

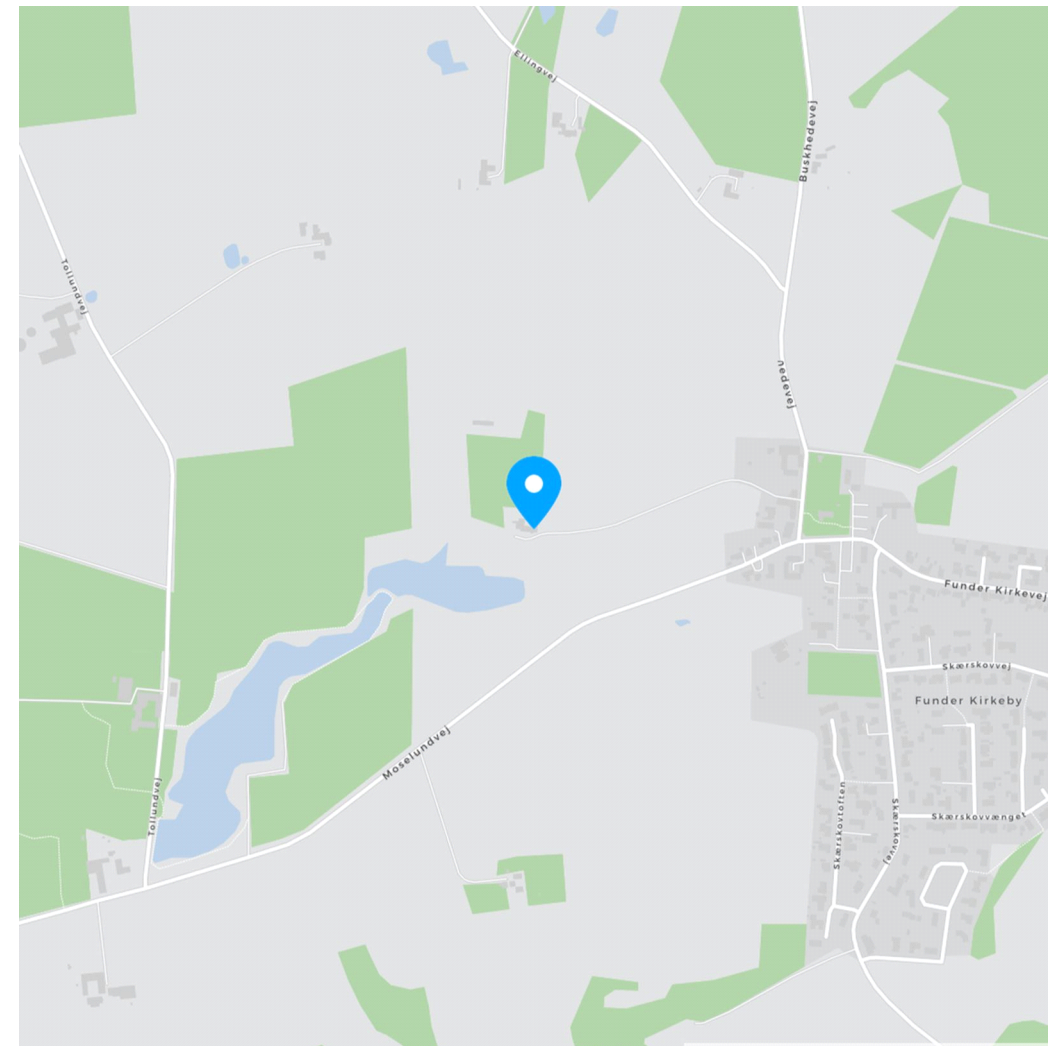
Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	2 I Funder Kirkeby By, Funder
BFE-nr.:	4039969
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/2007

Arealer*

Grundareal:	16.771 m ²
- heraf vej	930 m ²
Boligareal i alt:	284 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	82 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	16 m ²
Integreret Udhus:	15 m ²
Udestue:	10 m ²
Garage:	21 m ²
Udhus:	28 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.10.1846 lbnr. 914188-65 Tillægstekst Dok om vandløb Filnavn: 65_G_584
Nr. 2 lyst d. 30.10.1914 lbnr. 914189-65 Tillægstekst Dok om vej mv, (56-1406) Filnavn: 65_K_183
Nr. 3 lyst d. 01.08.1919 lbnr. 914190-65 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 65_K_183
Nr. 4 lyst d. 24.08.1926 lbnr. 914191-65 Tillægstekst Dok om vej mv, (62-1378/26) Filnavn: 65_K_183

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.185.000 kr.
Grundværdi:	1.664.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.548.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 199 855 026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 14.313,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne nyere end 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og risiko for brand.

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: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.995	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	14.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.797
Husforsikring	kr.	6.586	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	3.284.147
Skorstensfejning	kr.	1.346	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	136			

Ejerudgift i alt 1 år 39.285

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.125 md./ 205.504 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.852 md./ 166.220 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 3 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: 16.10.2025
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.



Adresse: Buskhedevej 7, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2865
Ejerudgift/md.: kr. 3.274

Dato: 17.10.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.053.000	2.053.000	2.066.442	DKK	4	98.741	30,00	4,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.