

REAL



## Hjortgårdsvej 19, Voel, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>214</b>
Kontant	<b>5.798.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>184</b>
Ejerudgift	<b>5.037</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>27.735</b>
Byggeår/ombygget	<b>1980/2007</b>	Energimærke	<b>A2015 + A2010</b>

Sagsnr. **70503120**

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

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

Dato: 13.05.2026



### **Hjortgårdsvej 19, Voel – Sjældent udbudt arkitekttegnet ejendom af Niels Fritjof Truelsen med 5 tønder land midt i byen**

#### **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.

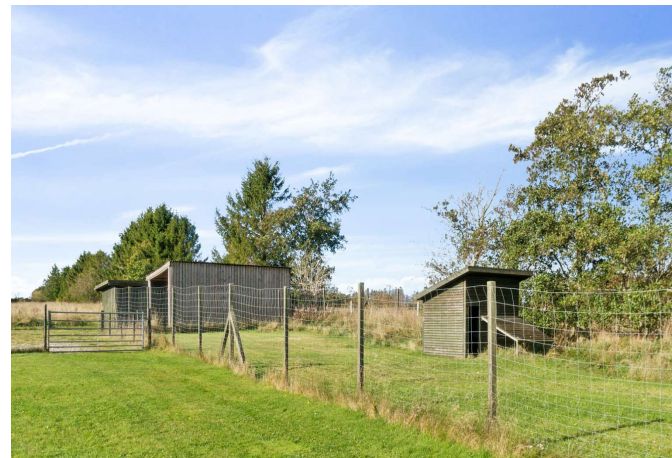
Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen



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

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

Dato: 13.05.2026





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

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

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig/Erhverv  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 12g Voel By, Voel  
BFE-nr.: 4287041  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1980/2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 27.735 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 214 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 184 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 35 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>  
Udhus: 26 m<sup>2</sup>  
Udhus: 29 m<sup>2</sup>  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 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: 27.08.1817 - Dok om tørveskifte, (2A-71), Vedr 18F,18E
- Nr. 2: 09.05.1939 - Dok om færdselsret mv, Vedr 3C 18L
- Nr. 3: 28.03.1956 - Dok om byggelinier mv, Vedr 12G
- Nr. 4: 18.09.1959 - Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 12G
- Nr. 5: 19.12.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 32-D-02 - Hjortgårdsvej, Voel  
Lokalplan 5.28 - Område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Hjortgårdsvej i Voel

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

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

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S  
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum 2024:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010 + A2015

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

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

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.839	Kontantpris	kr.	5.798.000
Grundskyld	kr.	34.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.956
Skorstensfejning	kr.	961	I alt	kr.	5.850.606
Rottebekæmpels	kr.	174	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	kr.	4.398			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.442			

#### 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 31.786 md. / 381.434 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.464 md. / 305.568 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

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

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 3.109.000

Nr. 7: hovedstol kr. 860.000

Nr. 8: hovedstol kr. 1.400.000

Nr. 9: hovedstol kr. 857.000

**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 tørvejrs 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".