

REAL



## Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>3.498.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.759</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>548</b>
Byggeår	<b>2005</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **70503164**

**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: Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503164  
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 31.03.2026



### Velindrettet bolig i populært og velfungerende område, Buskelund

Buskelundhøjen 40 er beliggende i et attraktivt og roligt boligområde i det eftertragtede Buskelund i Silkeborg – et område, der er særligt populært blandt børnefamilier. Her bor du trygt og fredeligt med rolige villaveje, grønne fællesarealer og gode stisystemer, som gør det nemt og sikkert for børn at færdes i hverdagen.

Området byder på kort afstand til skole, daginstitutioner og fritidstilbud, hvilket gør hverdagen både praktisk og overskuelig for børnefamilien. Samtidig er der nem adgang til indkøbsmuligheder, så dagligdagens gøremål hurtigt kan klares. Buskelund er kendt for sit stærke lokalmiljø og gode naboskab, hvor der er plads til både fællesskab og privatliv.

Boligen fremstår lys og velindrettet med en funktionel planløsning, der giver en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum og de mere private rum. De store vinduespartier skaber et behageligt lysindfald og en indbydende atmosfære, mens indretningen giver mulighed for at tilpasse boligen til familiens behov – hvad enten det er børneværelser, hjemmekontor eller fælles opholdsrum.

Til boligen hører gode udearealer, hvor børnene kan lege frit, og hvor familien kan nyde udelivet i rolige omgivelser. Her er plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Samtidig er der nem adgang til Silkeborgs byliv, natur og rekreative områder, som indbyder til ture året rundt.

Buskelundhøjen 40 er kort sagt en ideel bolig for børnefamilien, der ønsker trygge rammer, gode faciliteter og en attraktiv beliggenhed i et af Silkeborgs mest populære boligområder.

### 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: Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503164  
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 31.03.2026



Spisestue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



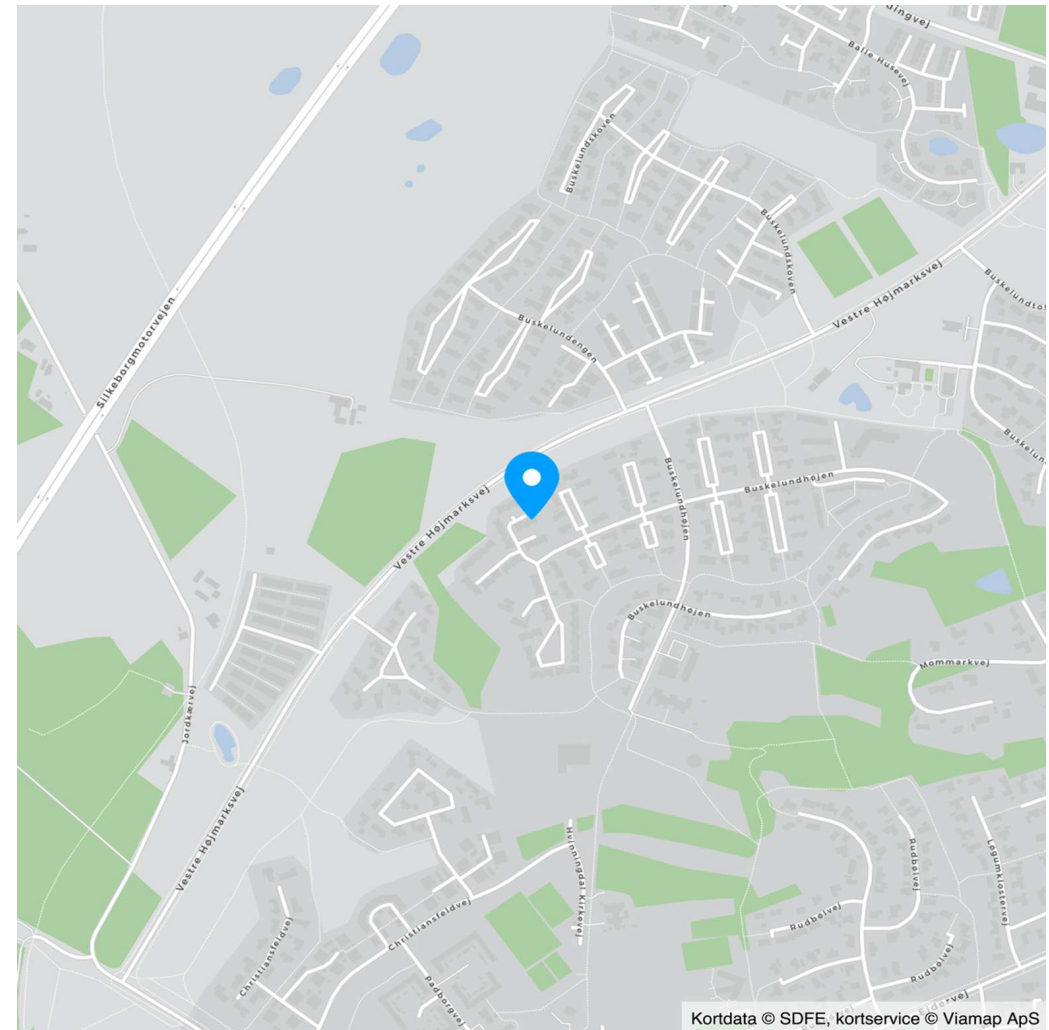
Udendørs



Adresse: Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503164  
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 31.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503164  
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5ff Hvinningdal By, Balle
BE-nr.:	10136530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.800.000
Grundværdi:	1.512.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.240.000
Grundlag for grundskyld:	1.209.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	548 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	134 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	9 m <sup>2</sup>
Indbygget carport:	16 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: 10.09.2007 - Anm byrder og hæftelser Dok om spildevandsanlæg  
- Nr. 2: 23.10.2007 - Deklaration om bygningsmæssige forhold og grundejerforening

**Planer**

Kommuneplan 12-B-73 - Tæt-lave boliger på Buskelundhøjen, Buskelund  
Lokalplan 132.15 - BUSKELUNDHØJEN/BUSKELUNDVÆNGET.

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: Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503164  
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.424	Kontantpris	kr.	3.498.000
Grundskyld	kr.	13.306	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.944	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Grundejerforening	kr.	2.050	I alt	kr.	3.528.376
Rottebekæmpelse	kr.	98	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.	3.281			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.103			

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.146 md. / 229.747 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.336 md. / 184.035 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: 25.03.2026

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: Buskelundhøjen 40, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503164  
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 31.03.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Buskelundhøjen II Grundejerf

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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".