



REAL

Krusåvej 4, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	221
Kontantpris	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.401	Grund m2	841
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2988**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

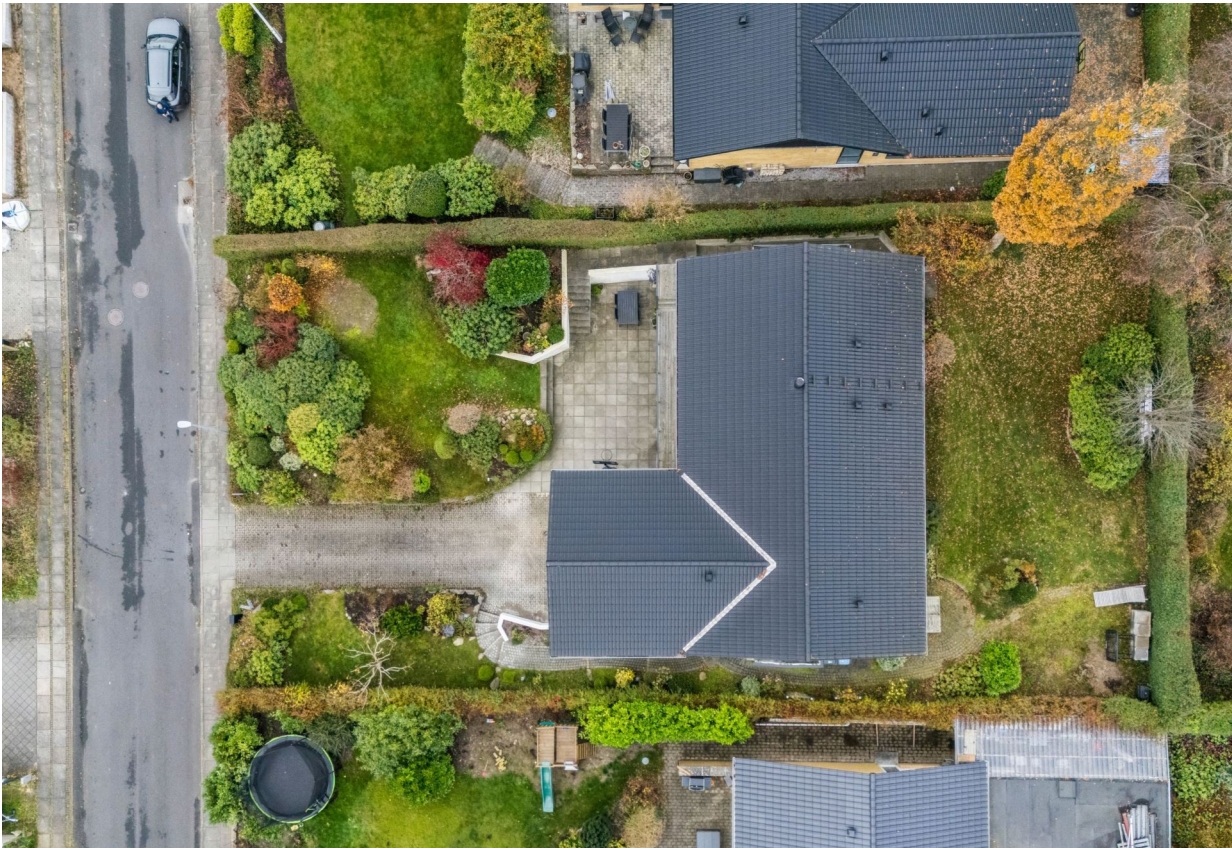
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026



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: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026

Velkommen hjem til din drømmebolig i Hvinningdal – et hjem med god plads til både leg, liv og drømme!

Din boligjagt kan med god grund slutte lige her. Velkommen hjem til Krusåvej 4.

Boligen her er en fantastisk perle, hvor hver eneste kvadratmeter er skabt med fokus på luksus, komfort og stil. Med hele 308 etagemeter, heraf 221 kvm. bolig, 22 kvm. integreret garage plus 65 kvm. disponible rum i underetagen; byder hjemmet her på en overflod af plads, der giver uanede muligheder for trivsel, frirum for både dig og dine teenagere og hyggeligt afslappet familieliv.

For 4-5 år siden gennemgik huset en total istandsættelse, hvor sælger virkelig har givet sig selv lov til at skabe et hjem, hvor store, lækre rum er i fokus. Den åbne og lyse planløsning forener funktionalitet med æstetik, og hver eneste detalje er nøje gennemtænkt – fra de store værelser til de generøse opholdsrum. Her er virkelig plads til at leve livet i fulde drag.

Og bare rolig, sælger har været over det hele. Tag, vinduer, døre - ude som inde - gulve, lofter, installationer, gulvvarme, kæmpe køkken, badeværelse, gæstetoilet, bryggers, alt er udskiftet, moderniseret og fornyet, så du bare kan læne dig tilbage og nyde.

Kun det ene badeværelse og enkelte velvalgte indbygningsskabe er bevaret som en smuk let opshinet reference til husets oprindelige 1970'er stil.

Stueplan byder på et stort, indbydende køkken-alrum og stue på mere end 70 kvm., hvor lysindfaldet er fantastisk, og du kan nyde både den omkringliggende natur, og en skøn langstrakt udsigt ned over byen og springvandet i Silkeborg Langsø. Her er perfekte rammer for hyggelige familieaftener, lange middage og socialt samvær. Det store soveværelse og et børneværelse på næsten 14 kvm. giver hver medlem af familien deres eget private rum. Der er desuden et gæstetoilet og et badeværelse i stueplan, så alle kan finde deres plads i huset – og du har samtidig nem adgang til de daglige nødvendigheder.

Underetagen er et sandt mekka for husets ældste unge, med to store teenageværelser, et gennemført lækkert badeværelse, et multirum, et stort bryggers og et praktisk viktualierum – alle perfekt udnyttet og ideelle til opbevaring, hjemmearbejde eller fritid. De to ekstra rum, der i dag fungerer som hjemmekontor og gamer lounge, tilbyder mulighed for at tilpasse boligen til netop dine behov. Garageanlægget er integreret i underetagen og giver både praktisk opbevaring og direkte adgang til boligen, hvilket gør hverdagen lettere og mere bekvem. Og fik vi nævnt, gulvvarme i hele underetagen.

Beliggenheden i populære Hvinningdal kan næsten ikke blive bedre – højt beliggende med fantastisk udsigt over Silkeborg Langsø og byen, hvor du kan se ned over det smukke springvand og de omkringliggende grønne områder fra både svalegange, altaner og fra dit store køkken-alrum. Du får virkelig den ro, der følger med en placering i naturskønne omgivelser, samtidig med at du er tæt på byens puls.

Hvinningdal er det perfekte kvarter for børnefamilier, hvor du finder skoler som Hvinningdalskolen, Buskelundskolen og Balle Skole indenfor en kort cykeltur – så børnene har alt, hvad de behøver tæt på. Kvarteret er roligt, hyggeligt og fuld af jævnaldrene børn, hvilket skaber et fantastisk fællesskab, hvor både store og små trives og vokser op sammen.

Dette hus er mere end bare en bolig – det er et hjem, der rummer alle de drømme, du har for fremtiden. Her er der plads til familien, til venskaber og til de liv, der udspiller sig hver dag. Er du klar til at flytte ind i dit drømmehus? Vi glæder os til at byde dig velkommen!

Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026



Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026



Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

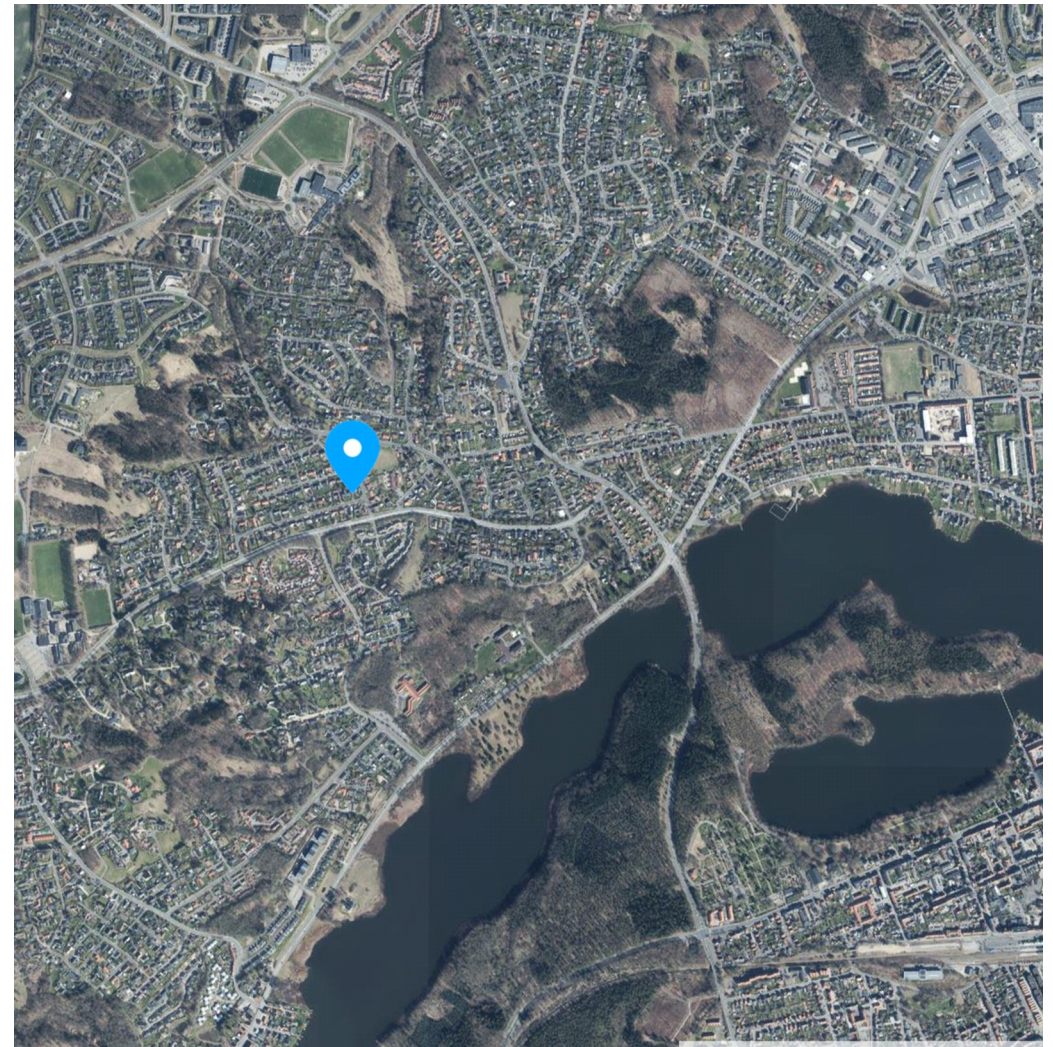
Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3 af Kærsgård, Balle
BFE-nr.:	4036307
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.716.000 kr.
Grundværdi:	1.288.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.972.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	841 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	154 m ²
Integreret Garage:	22 m ²
Boligareal i kælder/underetagen:	67 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1966 lbnr. 910728-65 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 14.09.1971 lbnr. 910729-65 Tillægstekst Dok om vejbidrag mv, Se akt Filnavn: 65_O_379

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG induktionskogeplade, AEG indbyggningsovn (med dampfunktion), Silverline emhætte, Progress køleskab, Asko opvaskemaskine og Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 4100100858617/006

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 31,71 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn fra 2015
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varmemeforbrug i 2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 21.583,40

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.

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank - nedgravet/sløjfet:

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen. Sløjfningsattest kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Brændeovn:

Der forefindes en brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret 01.01.2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret d. 01.01.2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.



Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	11.334	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.934
Husforsikring	kr.	9.966	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	5.543.784
Skorstensfejning	kr.	671	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.	96			
Ejerudgift i alt 1 år		40.807			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.472 md./ 353.663 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.823 md./ 285.876 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: 28.01.2026
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.



Adresse: Krusåvej 4, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2988
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 28.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.593.831	2.593.831	2.598.081	DKK	2,26	87.581	23,25	3,31			Nej	
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	504.557	507.401	509.286	DKK	3,28	35.062	24,25	3,71			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

REAL



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.