



REAL

Krusåvej 8, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	226
Kontant	6.400.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.012	Grund m ²	1.492
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3200**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

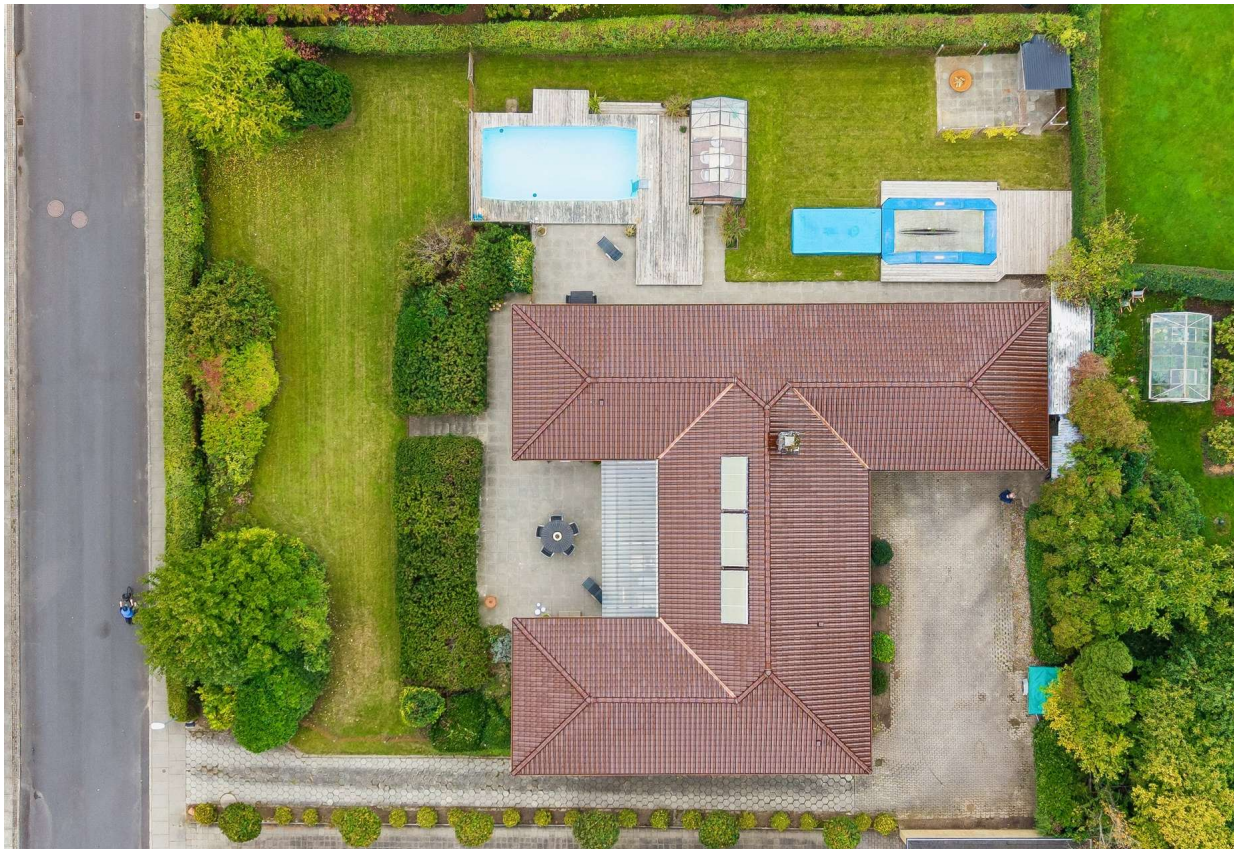
Salgsopstilling

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: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026



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 Himmelsbjerg 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 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026

Bliv pladask forelsket i plads, privatliv, poolparties og det perfekte familieliv i Hvinningdal

Hvinningdal, når det er allerbedst – plads til livet, udsigt til det hele og en bolig ogen have, der nægter at være almindelig.

Der findes villaer, der har plads til familien. Og så findes der villaer, hvor pladsen bliver en del af livsstilen. Hvor børnene kan vokse, vennerne kan samles, sommerdagene kan blive lange, og hvor man hver eneste dag kan glæde sig over en beliggenhed, der ganske enkelt kan noget særligt.

Velkommen til en helt særlig villa i attraktive Hvinningdal. Højt beliggende, dejligt tilbagetrasket og på en stor, fuldstændig privat grund, hvor udsigten over byen, Silkeborg Langsø og de grønne skove i horisonten sætter scenen. Her bor I med fred, luft og frihed omkring jer – og alligevel tæt på gode skoler, børnepasning, indkøb og Silkeborg midtby.

226 veldisponerede boligkvadratmeter, hvor familielivet får de bedste rammer.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken/alrum/stue på mere end 90 kvm. Et fantastisk opholdsrum med plads til både hverdagskaos, langbordsmiddage, sofahygge og gæster, der aldrig helt har lyst til at gå hjem. Her er rum til at være sammen – uden at være oven i hinanden.

Mod syd åbner rummet sig mod den skønneste atriumgård/delvist overdækkede terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ og med udsigten som ekstra luksus. Et lille privat uderum, der indbyder til morgenkaffen, eftermiddagens ro og de lange sommeraftener.

Værelsesafdelingen er mindst lige så imponerende. Fem gode værelser i alt. I den ene ende af huset tre gode børneværelser og det store forældresoveværelse, lige ved det største af badeværelserne. Og ved entréen endnu et godt stort værelse, med gæstebadeværelse. Og naturligvis børnefamiliens must have: den store praktiske bryggersindgang.

Og så er der kælderens. For nogle er det ekstra kvadratmeter. For andre er det her, de bedste minder skal skabes. Her er plads til slyngelstuen, bordtennisbordet, dartskiven, aktivitetsrummet eller den helt store ungdomsfest i gildestuen. Kort sagt: et ekstra frirum, hvor der er plads til det hele – også når lydniveauet følger med.

Den tidligere dobbeltgarage har fået nyt liv og rummer nu et stort, lyst anneks/hobbyrum/atelier med et imponerende vinduesparti samt et separat lille hobbyværksted. Perfekt til den kreative sjæl, hjemmearbejdspladsen, hobbyerne eller alt det, der fortjener sit eget sted.

For slet ikke at tale om haven. Hold nu op, hvor den kan noget!

Her er ikke bare en have. Her er et helt lille paradys med plads til både store armbevægelser og

stille stunder.

I den nederste del er der god plads til boldspil og leg. Øverst venter en fuldstændig privat, vestvendt have, hvor sommerlivet for alvor folder sig ud. Her finder I swimmingpoolen, det store orangeri til de kølige sensommeraftener og den helt store havetrampolin. Og selv med alle herlighederne er der stadig masser af plads til kongespil, stige-golf, solstole og den helt store havefest.

Det er en have, der inviterer til at blive brugt. Til at leve i. Til at samle familie og venner – og til at nyde, at man har sit helt eget private fristed med udsigt over Silkeborg.

Indkørslen byder på god plads til to-tre biler og vendeplads.

En villa med plads til hele familien. Og lidt til.

En sjældent komplet familievilla, hvor beliggenheden, udsigten, de mange anvendelige kvadratmeter og de fantastiske udearealer går op i en højere enhed. Her får I ikke bare et hus at bo i, men rammerne om et liv med plads til både fællesskab, privatliv, udfoldelse og forkælelse.

Og måske vigtigst af alt: Et hjem, hvor der er plads til, at alle kan være sig selv – og stadig være sammen.

Adresse: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026



Luftfoto



Køkken alrum



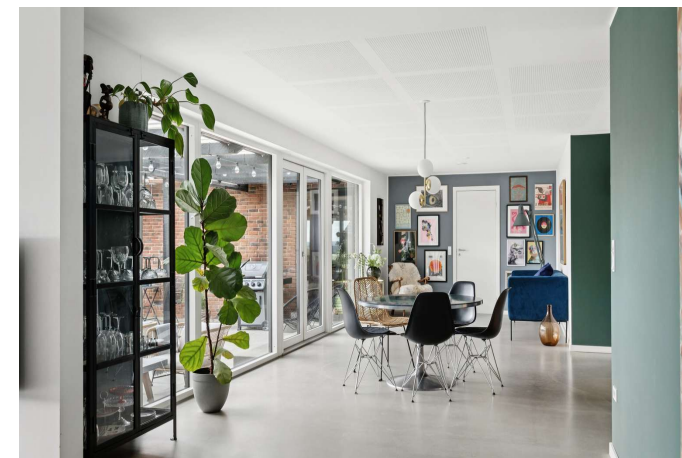
Ejendommen



Stue



Køkken



Alrum

Adresse: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026



Gang



Soveværelse



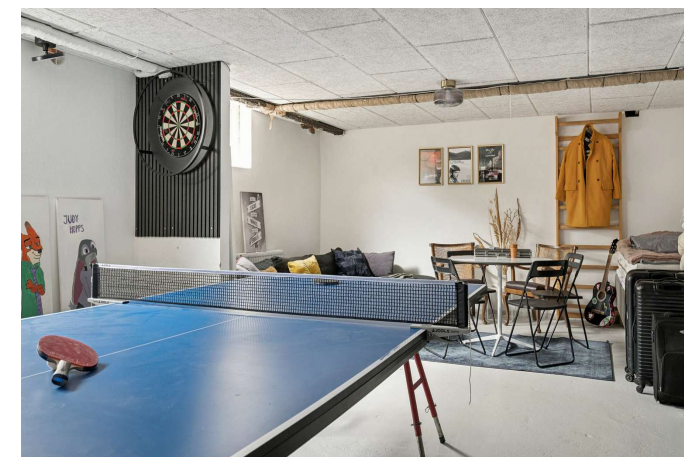
Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Gildestue

Adresse: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026



Terrasse



Pool



Terrasse



Udsigt



Pool

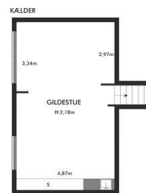


Luftfoto

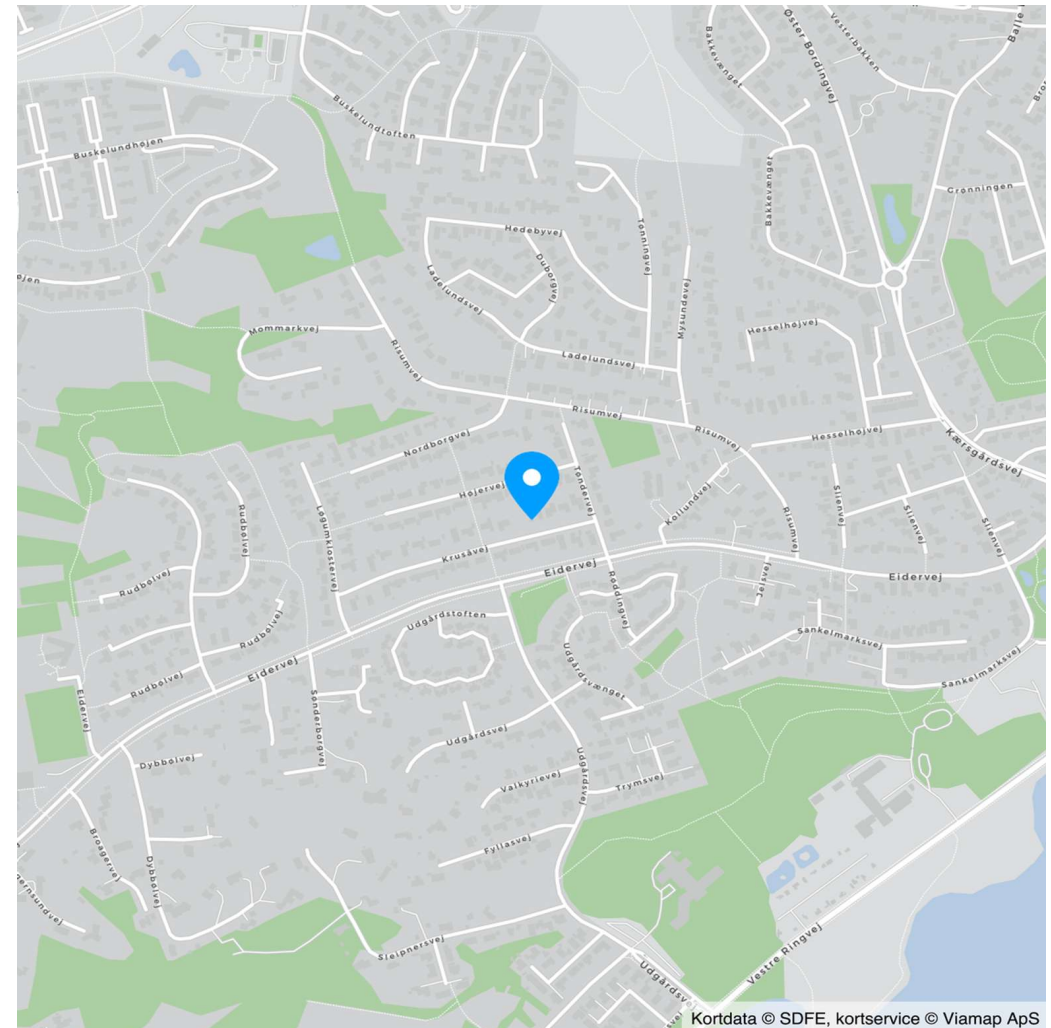
Adresse: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 3bv Kærsgård, Balle
BFE-nr.: 4036348
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.709.000
Grundværdi: 2.319.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.967.200
Grundlag for grundskyld: 1.855.200

Arealer**

Grundareal: 1.492 m²
Boligareal i alt: 226 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 43 m²
Indbygget garage: 47 m²
Drivhus: 10 m²
Fritliggende overdækning: 18 m²
Fritliggende overdækning: 17 m²
Udhus: 5 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 28.04.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.05.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Ovn (Electrolux/IKEA), Fryser (Electrolux/IKEA), Kogeplade (Elica Tesla , med indbygget em-hætte), Opvaskemaskine (Electrolux/IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 1630778

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Indehaver af RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen er ligeledes ejer af ejendommen.

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.

Olietank

Olietank - nedgravet/sløjfet:
I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.000 Forbrug: 35 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle årsforbrug 2025 kr. 26.068,80

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 salgsoptstillingens 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: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 15.133
kr. 20.407
kr. 3.578
kr. 133
kr. 8.897

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 6.400.000
kr. 40.250
kr. 14.159
kr. 6.454.409

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 48.148

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.506 md. / 450.066 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.520 md. / 354.235 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Krusåvej 8, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 708-3200
Ejerudgift/md.: kr. 4.012

Dato: 10.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 & Mikkelsen, 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. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.