



REAL

## Risumvej 52, 8600 Silkeborg

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>272</b>   |
| Kontant    | <b>4.195.000</b> | Værelser             | <b>9</b>     |
| Ejerudgift | <b>3.977</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.391</b> |
| Byggeår    | <b>1976</b>      | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **708-2808**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026



## 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 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: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026

### **Smuk familievilla af de helt store i eftertragtede Hvinningdal**

Beliggende i et af Hvinningdals mest attraktive villakvarterer, stor og rummelig familievilla med plads, plads og atter plads - alt efter behov og familiens størrelse, så kan villaen så let som ingenting indrettes med helt op til 7-8 gode rummelige soveværelser plus multirum, eller de nuværende 5 stooore værelser plus to stuer og multirum.

Sort tegltag fra 2014, HTH køkken fra 2012, vinduer udskiftet mellem 2008 og 2012.

Her har du alle muligheder for at indrette villaen præcis efter hele familiens behov og pladskrævende dagligdag.

Indretningen rummer i dag, i stueplan:

- Entré
- Spisestue med trappe til 1. sal
- Køkken alrum
- 3 børneværelser (de to er delvist slået sammen til ét)
- Badeværelse med brus
- Bryggers
- Stor stue
- Forældresoveværelse
- Forældrebadeværelse med både brus og kar

På 1. sal:

- Stor repos
- Stue med sydvest vendt svalegang
- Stort åbent aktivitetsrum / multirum
- Badeværelse med brus
- Stort børneværelse
- Pulterrum

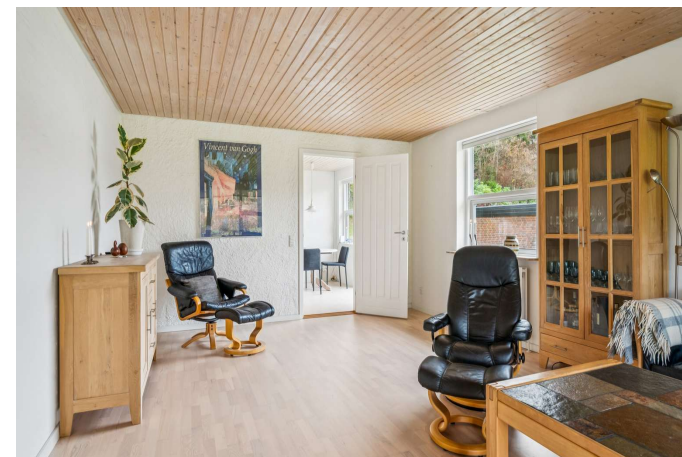
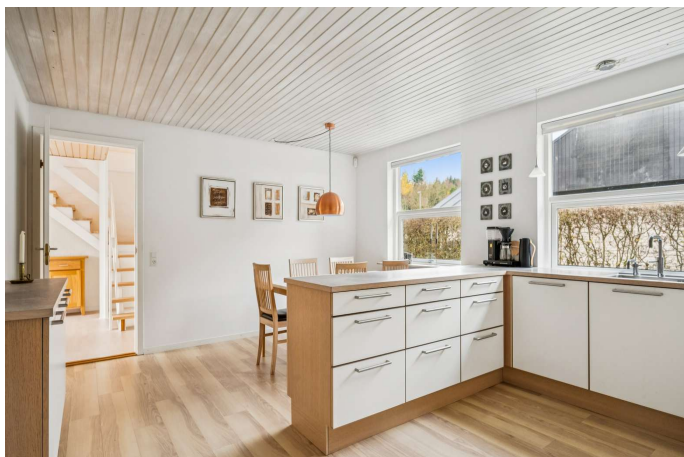
Her masser af lys og luft, skovområder, enge og stisystemer så langt benene kan bære dig. Tre gode skoler indenfor en 1½ kilometer, 5-6 børneinstitutioner med børnehave og vuggestue inden for 2 km og Rema, Coop365, Lidl, Netto og Brugsen indenfor de samme 2 km.

En ideel bolig for familien, der ønsker både ro, natur og nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder.

Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

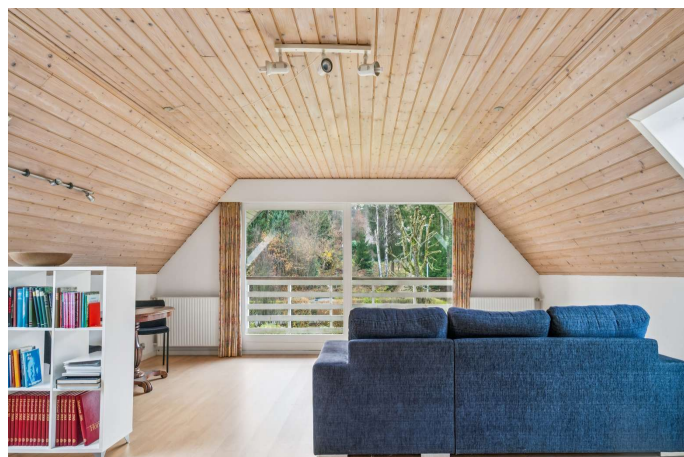
Dato: 21.03.2026



Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026



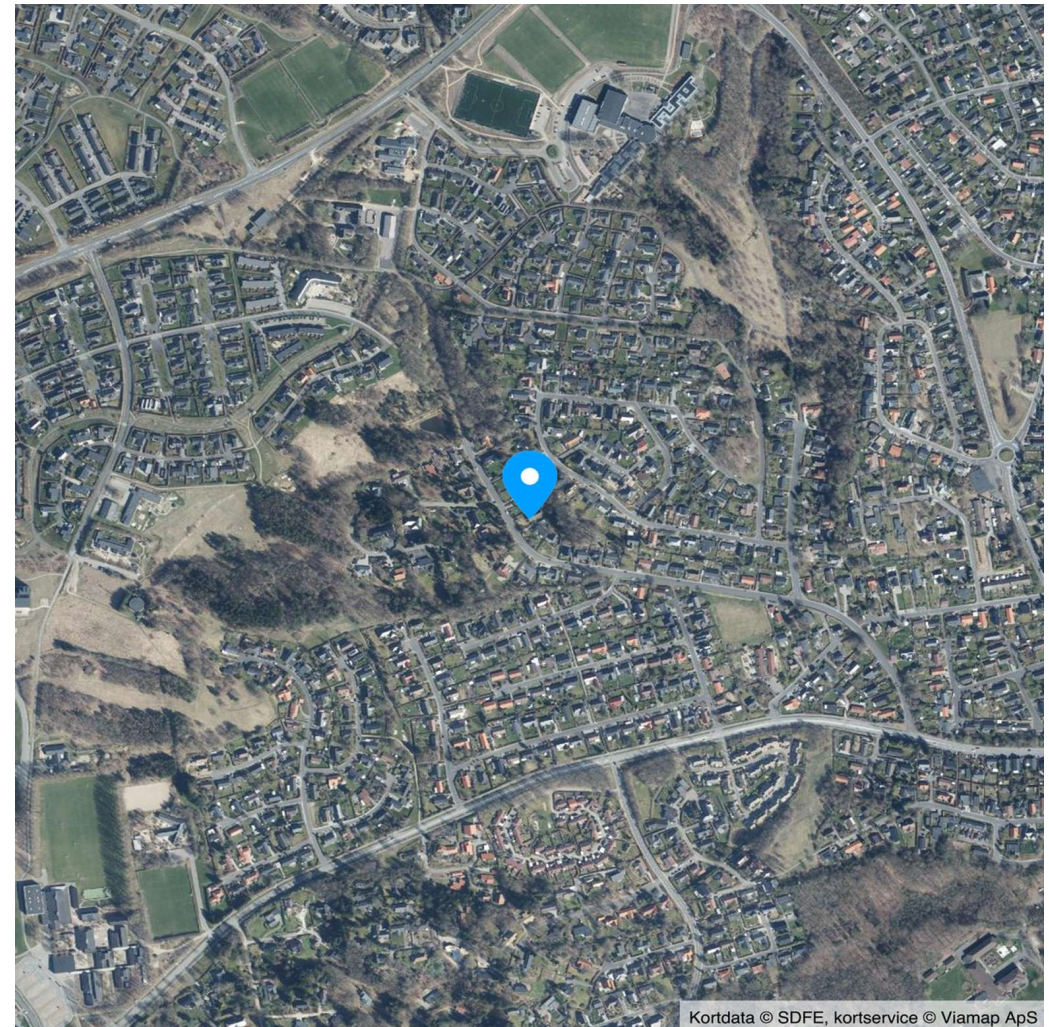
Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa                            |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Silkeborg                        |
| Matr.nr.:           | 412gg Silkeborg Markjorder       |
| BFE-nr.:            | 5652260                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig vej                    |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1976                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 4.950.000 |
| Grundværdi:                  | 1.994.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.960.000 |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.595.200 |

**Arealer\*\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.391 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 272 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Carport:          | 29 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:            | 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: 05.08.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 05.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. HTH køkken udskiftet i 2012, hvor også alle hvidevarer er fra - vandhane med quooker, Siemens opvaskemaskine, AEG kogeplade, AEG indbygningsovn og AEG indbygningsskøleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 41066547

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i  
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til  
brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grund-  
skyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige  
beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de en-  
delige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via  
forskuds-/årsopgørelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 25 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 16.146,00

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  
salgsopstillingens 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: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse - Anslået  
Husforsikring

|     | Pr. år |
|-----|--------|
| kr. | 20.196 |
| kr. | 17.547 |
| kr. | 3.579  |
| kr. | 110    |
| kr. | 6.286  |

Kontantbehov ved køb

|                                           |     |           |
|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                               | kr. | 4.195.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 27.050    |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 16.000    |
| I alt                                     | kr. | 4.238.050 |

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. | 47.718 |
|-----|--------|

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.112 md. / 265.347 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.898 md. / 214.776 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Risumvej 52, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-2808  
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 21.03.2026

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 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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

# 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*

# 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.