



REAL

Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	165
Kontant	5.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.306	Grund m ²	969
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3161**

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: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026



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 Himmelbjerg 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: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026

Når udsigten bliver en del af hverdagen

Der findes boliger, som er velindrettede. Og så findes der boliger, hvor beliggenheden løfter oplevelsen til noget helt særligt.

På en af Hvinningdals absolut bedste adresser ligger denne usædvanligt velholdte villa højt hævet over omgivelserne – med en udsigt, der ændrer karakter med årstiderne og inviterer naturen helt ind i hverdagen. Foran jer breder Silkeborg sig med skovene, Langsø og byens tage i horisonten. Bag haven fortsætter det kuperede, grønne landskab med skov, dale og smukke lysninger. Her er stilheden, fuglesangen og de lange kig en naturlig del af livet.

Villaen emmer af harmoni og kvalitet. Alt fremstår velholdt, gennemtænkt og indbydende, og planløsningen rammer plet til den moderne familie. Det smukke tag og de gennemførte zinkinddækninger er fra 2013, og alle vinduer og døre er fra 2021.

Børneafdelingen samler tre gode værelser omkring et flot gæstebadeværelse, mens husets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum. Herfra er der direkte adgang til to skønne terrasser, hvor morgenkaffen, sommermiddagen og de lange aftener får de perfekte rammer. Kroen på værket er den hævede terrasse med panoramaudsigt hele vejen rundt – et sted, hvor solen og udsigten konkurrerer om opmærksomheden.

Spisestuen og opholdsstuen ligger i åben forbindelse og skaber en varm og indbydende atmosfære. Store opholdsrum og et fantastisk lysindfald fra flere verdenshjørner.

Forældrene kan trække sig tilbage til deres egen afdeling med soveværelse, privat badeværelse og direkte udgang til endnu en hyggelig, overdækket terrasse – et fredfyldt fristed, hvor dagen kan begynde eller slutte i ro.

I underetagen finder I en dobbeltgarage samt et praktisk vin- og viktualierum, der fuldender de funktionelle rammer.

Beliggenheden er svær at overgå. Hvinningdalskolen nås på under 400 meter ad sikker skolevej. Seks daginstitutioner ligger inden for blot 700 meter, indkøb og det samlende idræts- og foreningsliv i HA85 inden for 500 meter, og skoven starter lige bag hækken. Samtidig er Silkeborgs hyggelige gågade mindre end fire kilometer væk.

Her behøver I ikke vælge mellem natur eller by, udsigt eller nærhed, ro eller hverdagens bekvemmeligheder. I får det hele – samlet i én sjældent udbudt ejendom.

Velkommen til et hjem, hvor beliggenheden er lige så enestående som boligen.

Adresse: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026



Luftfoto



Ejendommen



Have



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026



Alrum



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

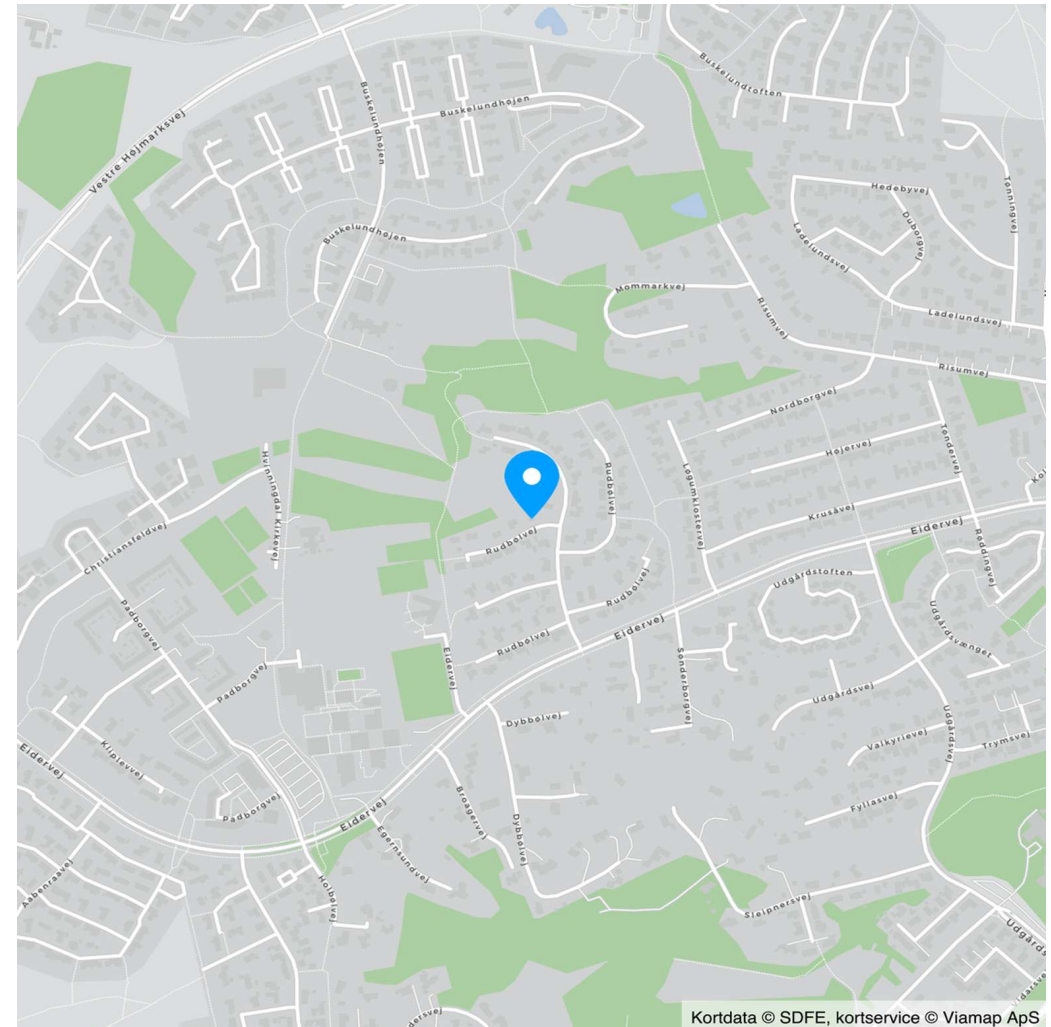
Adresse: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 12cg Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.: 4036127
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 969 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 51 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.404.000
Grundværdi: 1.682.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.723.200
Grundlag for grundskyld: 1.345.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.1978 - Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, byggelinier mv

Planer

Lokalplan 47 - RUDBØLVEJ.

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (ADEK), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaske-maskine (Siemens), Mikrobølgeovn (EPIQ)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikringsselskab
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr. 411187486

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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening

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.

Solcelleanlæg:

I henhold til BBR-meddelelsen er der i 2012 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 6).

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.355 Forbrug: 23 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.888	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	14.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.348
Rottebekæmpelse	kr.	99	I alt	kr.	5.439.598
Skorstensfejning	kr.	627	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.	6.678			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 39.672

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.394 md. / 352.722 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.546 md. / 282.549 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: 09.07.2026

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: Rudbølvej 63, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 708-3161
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 28.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.690.000
Nr. 3: hovedstol kr. 748.000

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.