



REAL

Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	4.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.536	Grund m2	988
Byggeår/ombygget	1988/2001	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2807**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025



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: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025

I det idylliske og naturskønne Hvinningdal, hvor fuglene synger, og børnene leger trygt på de rolige villaveje, finder du denne skønne og indbydende ejendom – en boligperle med plads til både hverdagsliv og weekender i roligt tempo.

Boligen rummer 168 lyse og stilrene kvadratmeter, der er disponeret med omtanke og funktionalitet. Tre gode børneværelser giver rig plads til leg, lektier og kreative aktiviteter, mens det store forældresoveværelse forkæler dig med direkte adgang til eget badeværelse samt et rummeligt walk-in closet – præcis som mange drømmer om.

Hjemmet råder over to badeværelser, der begge er indrettet i en flot og moderne stil, så morgenerne bliver både nemme og behagelige. Dertil er flere af boligens vinduer udskiftet i 2025, hvilket bidrager til et både energioptimeret og vedligeholdelsesvenligt hjem.

Boligens naturlige samlingspunkt er det smukke snedkerkøkken fra Frølund & Skjoldborg – et rum, hvor håndværksmæssig kvalitet, varme materialer og en skøn udsigt til den sydvendte have går op i en højere enhed. Fra køkkenet er der adgang til den nedsænkede stue, som med sin arkitektoniske karakter og åbne rumfornemmelse giver både charme og sjæl til boligen.

Til ejendommen hører en imponerende dobbeltgarage fra 2010 på hele 81 m². Her er der lagt stentæppe, og det disponible rum giver gode muligheder – uanset om du drømmer om værksted, fitnessrum eller ekstra opbevaring.

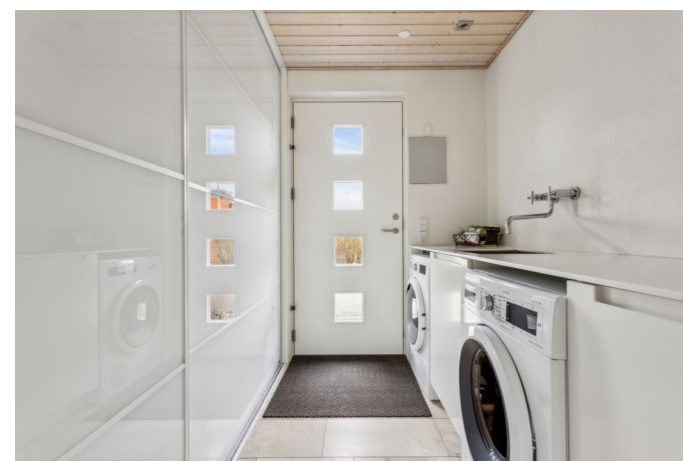
Beliggenheden er ideel for børnefamilien. På den stille og børnevenlige villavej er der trygge omgivelser, og via sikre stisystemer når du nemt både skole, indkøb og hverdagens øvrige nødvendigheder.

Ægirsvej 9 er mere end en adresse – det er et hjem, hvor hverdagen bliver lidt lettere, og hvor rammerne for det gode familieliv allerede er skabt. Kom og oplev det selv.

Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025



Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025



Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	13 t Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.:	4036157
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1988/2001

Arealer*

Grundareal:	988 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	81 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. 02.08.1988 lbnr. 14710-65 Tillægstekst Dok om spildevandsanlæg mv
Filnavn: 65_U_146
Nr. 2 lyst d. 07.12.1988 lbnr. 0002375165 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv,
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, grundejerforening mv, forbud mod
yderligere udstykning mv Filnavn: 65_U_146

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.961.000 kr.
Grundværdi:	1.868.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.168.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade: Witt, Komfur: Siemens (m damp, pyrolyse, WiFi,
stegetermometer) fra ca 2016, Varmeskuffe: Siemens fra 2013, Opvaskemaskine: Siemens fra 2013, Emhætte: Guttman fra 2013,
Køleskab: Bosch fra ca 2008

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 805-5.001.124.332

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 17,51 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne ældre end 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.745.000
Grundskyld	kr.	16.438	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.245
Husforsikring	kr.	4.128	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	3.579			
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt	kr.	4.785.595
Skorstensfejning	kr.	602	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.	128			
Ejerudgift i alt 1 år		42.436			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.900 md./ 298.806 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.161 md./ 241.928 år v/26,45%
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: 05.12.2025
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: Ægirsvej 9, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 708-2807
Ejerudgift/md.: kr. 3.536

Dato: 05.12.2025

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.375.400	1.418.255	1.387.334	DKK	2,27	46.723	26,50	3,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen GÆR

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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



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.