



**REAL**

## Risumvej 24, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>3.898.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.959</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>901</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **70503245**

---

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://www.realmaeglerne.dk/silkeborg)

## 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 24, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: 70503245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 08.07.2026



### Indflytningsklar villa med masser af plads og muligheder på Risumvej

På en rolig og attraktiv adresse i Silkeborg finder I denne velholdte og istandsatte villa på 156 m<sup>2</sup>, som kombinerer lyse opholdsrum, en funktionel indretning og en anvendelig kælder med mange muligheder. Området omkring Risumvej er særligt populært blandt både børnefamilier og par, der ønsker en fredelig beliggenhed tæt på hverdagens faciliteter. Her er kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og gode stisystemer, ligesom Silkeborgs naturskønne omgivelser og byliv er inden for nem rækkevidde.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkken-alrum, hvor der er god plads til både madlavning, samvær og hyggelige stunder med familie og venner. De store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald og giver en åben og indbydende atmosfære.

I kælderen venter yderligere mange anvendelige kvadratmeter med gode disponeringsmuligheder. Her finder I blandt andet garage samt flere disponible rum, der kan indrettes efter behov – hvad enten drømmen er hobbyrum, værksted, opbevaring, hjemmekontor eller plads til familiens fritidsinteresser. Kælderen bidrager dermed med ekstra fleksibilitet og gør ejendommen særdeles anvendelig i hverdagen.

Her får I en indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed, lyse opholdsrum og masser af anvendelige kvadratmeter.

### 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: Klaus Nygaard Thomsen



Adresse: Risumvej 24, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: 70503245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 08.07.2026





Adresse: Risumvej 24, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: 70503245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 412gz Silkeborg Markjorder  
BFE-nr.: 5652277  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.970.000  
Grundværdi: 1.382.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.376.000  
Grundlag for grundskyld: 1.105.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 901 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 92 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**

Kommuneplan 12-B-41 - Risumvejskvarteret, Hvinningdal

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade (Induktion), Ovn (Indbygningsovn), Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Risumvej 24, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: 70503245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmeforbrug for fjernvarme i 2025: 15.784 kr.

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: 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 24, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: 70503245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.118	Kontantpris	kr.	3.898.000
Grundskyld	kr.	12.162	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Husforsikring	kr.	7.522	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	3.932.667
Rottebekæmpelse	kr.	96	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Skorstensfejning	kr.	671			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.513		

#### 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.183 md. / 254.197 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.968 md. / 203.611 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: 01.06.2026

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: Risumvej 24, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: 70503245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 08.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 414.116  
Nr. 4: hovedstol kr. 32.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.259.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 562.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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*



### Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".