

Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**132**
Kontant	**2.200.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.247**	Grund m²	**1.665**
Byggeår/ombygget	**2001/2001**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **70503193**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
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: Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.200.000
Sagsnr.: 70503193
Ejerudgift/md.: kr. 2.247
Dato: 13.11.2026



Rummelig bolig fra 2001 med garage og anneks i landlige omgivelser

På Anebjergvej 14 i 8600 Silkeborg finder I en velholdt og indbydende ejendom med en god og veludnyttet planløsning, både inde og ude. Boligen ligger på en grund på 1.665 kvm, hvor der er fin plads omkring huset og gode muligheder for at nyde udelivet i rolige omgivelser.

Huset er opført i 2001 og fremstår moderne og funktionelt indrettet med to etager. I stueplan bydes I velkommen i et lyst og åbent køkken alrum i forbindelse med stuen, som skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Planløsningen er gennemtænkt og giver en god rumfornemmelse, uden at boligen virker unødigt stor. Derudover rummer stueplan et værelse samt et stort og rummeligt badeværelse.

På førstesalen finder I en ekstra stue med et dejligt lysindfald og direkte udgang til en skøn terrasse. Her er der god plads til ophold og hyggelige stunder, og samtidig er der mulighed for at etablere endnu et værelse, hvis behovet opstår. Et soveværelse fuldender etagen og understreger boligens fleksible indretning.

Opvarmningen sker via pillefyr, og på 1. sal suppleres der med en luft til luft varmepumpe, hvilket bidrager til en behagelig temperatur året rundt.

Til ejendommen hører desuden et anneks på 33 kvm, opført i 2001, med eget lille badeværelse. Annekset er en oplagt mulighed til gæster, hjemmekontor eller hobbybrug og giver en ekstra dimension til ejendommen. Herudover medfølger en garage på 36 kvm fra 1902, som tilfører ejendommen karakter og historie.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til både Linå og Laven samt centrum af Silkeborg. Med nem adgang til motorvejsnettet er det let at komme mod Aarhus, Herning og resten af Østjylland, hvilket gør hverdagen praktisk for pendlere.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: 70503193
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 13.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

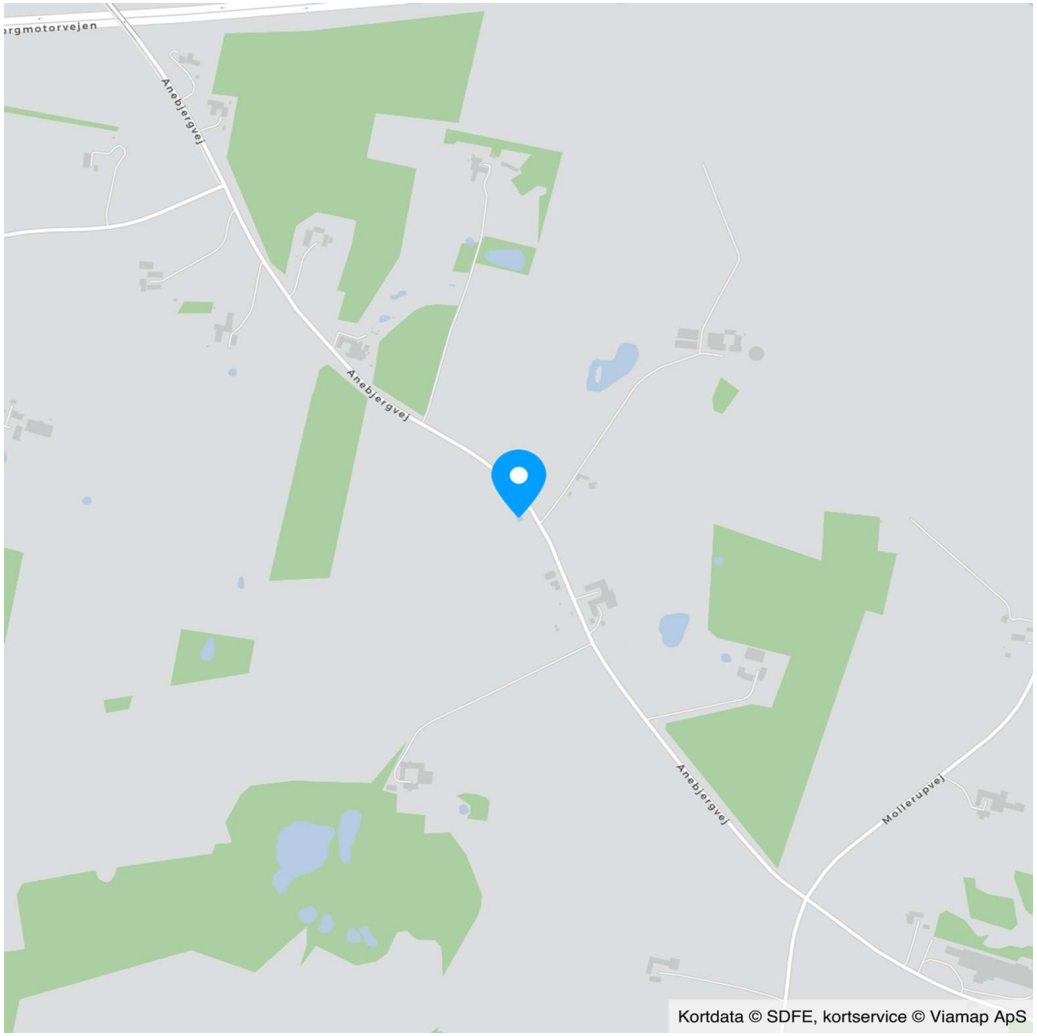
Adresse: Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: 70503193
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: 70503193
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	14d Laven By, Linå
BFE-nr.:	4280990
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2001/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.583.000
Grundværdi:	1.374.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.266.400
Grundlag for grundskyld:	1.099.200

Arealer**

Grundareal:	1.665 m²
Boligareal i alt:	132 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	127 m²
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	37 m²
Garage:	36 m²
Udhus:	27 m²
Redskabsrum:	20 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. : Invalid date -

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

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: 70503193
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til opvarmning 2.400 kr.
Træpiller 6.200 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Anebjergvej 14, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: 70503193
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.459
Grundskyld	kr.	12.091
Husforsikring	kr.	4.837
Renovation	kr.	2.944
Rottebekæmpelse	kr.	105
Skorstensfejning	kr.	523
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.959

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.200.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
I alt	kr.	2.224.633

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.384 md. / 148.609 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.921 md. / 119.054 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 900.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		13.11.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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 tørvejr 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".