



REAL

Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	211
Kontantpris	5.195.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.391	Grund m2	831
Byggear	1996	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2903**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026



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: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026

NATUR, FÆLLESSKAB OG FAMILIELIV – 211 KVM I FØRSTE RÆKKE TIL SKOV OG ENG

Velkommen til en bolig, hvor hverdagen smelter sammen med naturens ro og et trygt, aktivt naboskab. Her får I hele **211 rummelige og veludnyttede kvadratmeter**, opført i 1996 – beliggende i et lukket og børnevenligt kvarter, **direkte ud til naturskønne bakker, eng og skov**. Det bliver ikke mere idyllisk – eller praktisk.

Fra første øjekast mærker man det: roen, stilheden, og den særlige stemning i området. I har det trygge villakvarters adgang til **et lukket stisystem**, som trygt fører børnene til den populære **Hvinningdal Skole**, kvarterets tre gode legepladser, sportsfaciliteter i **HA85**, indkøb og den gamle banesti, som inviterer til skønne cykel- og gåture mod Kjellerup og Lysbro.

Og samtidig glider den **pragtfulde have**, ubesværet i ét med landskabet og skaber en helt særlig følelse af at bo midt i naturen – **uden naboer på havesiden**.

Indretningen er gennemtænkt og familievenlig:

I stueplan byder boligen på en lys og indbydende hall med trappe til førstesalen, et stort køkken-alrum med plads til både hverdag og gæster, hyggelig stue, værelse, badeværelse samt bryggers og separat vaskerum.

Førstesalen rummer hele **fire store værelser** og **to badeværelser**, så her er plads til både familie og fleksibilitet. Det ene værelse egner sig perfekt som **multirum eller aktivitetsrum** – og herfra kan I nyde den smukkeste udsigt ud over eng, bakker og skov.

Nu har I muligheden for at blive en del af et levende, rummeligt fællesskab – og samtidig have privatliv og naturen helt tæt på.

Lyder det som jeres drømmebolig? Så skal den opleves i virkeligheden – kontakt os allerede i dag og book en fremvisning.

Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

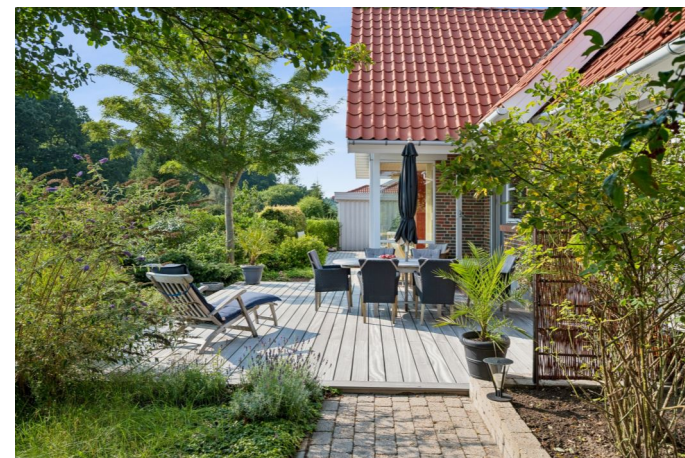
Dato: 28.01.2026



Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026



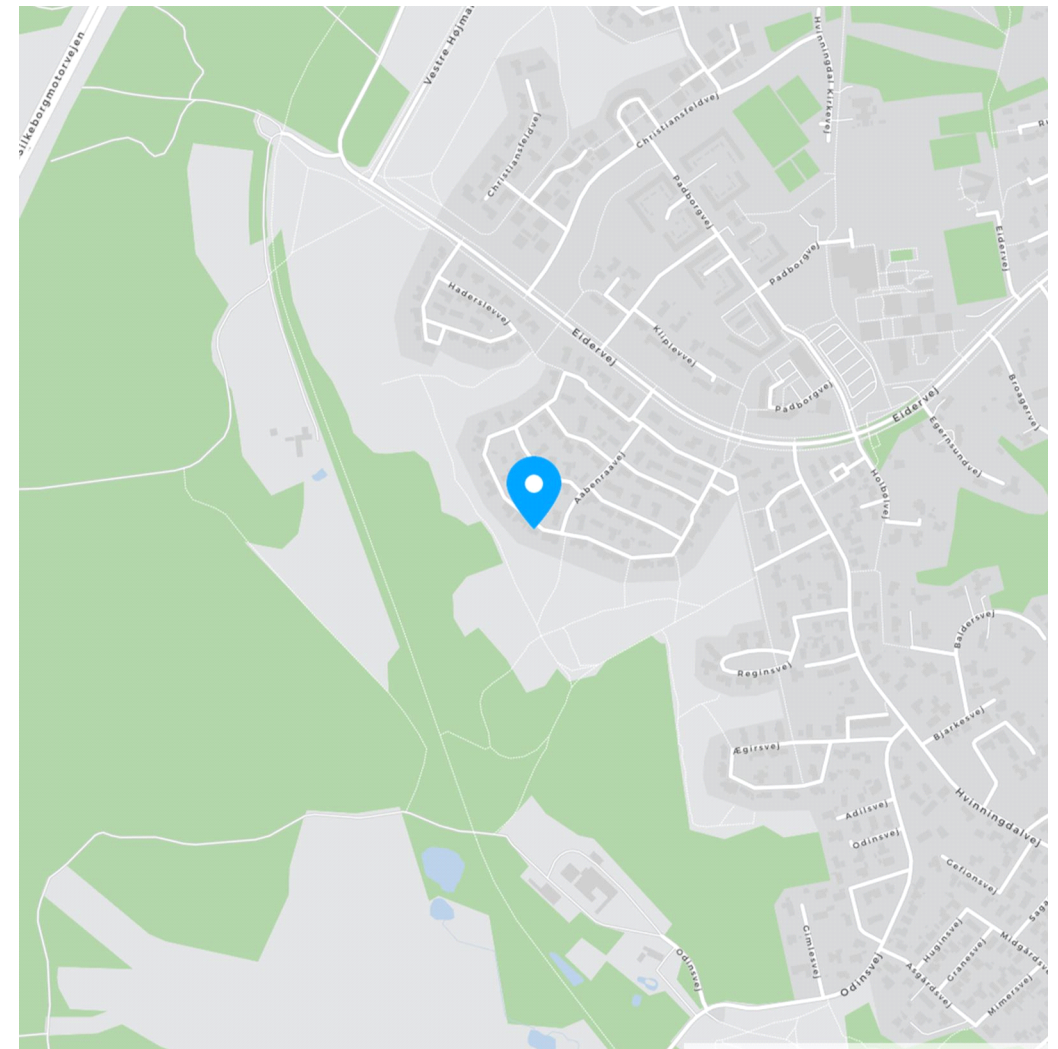
Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1 dm Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.:	7781126
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.485.000 kr.
Grundværdi:	1.491.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.588.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	831 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	89 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	39 m ²
Udhus:	6 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. 09.04.1987 lbnr. 7550-65 Tillægstekst Dok om naturgas mv Filnavn: 65_M_675
Nr. 2 lyst d. 02.01.1995 lbnr. 54-65 Tillægstekst Dok om sikring af ledninger, Vedr 1CT Filnavn: 65_AL_354
Nr. 3 lyst d. 20.01.1995 lbnr. 1951-65 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, tilbagekøbsret Filnavn: 65_AL_314

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Witt induktionskogeplade, Miele indbygningsovn, Falmece emhætte, Siemens køleskab, Whirlpool skabsfryser, Miele opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 540023650

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 17,69 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varmemeforbrug i 2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 15.669,40

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Adresse: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.299	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	13.121	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.304
Husforsikring	kr.	4.649	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	5.241.354
Grundejerforening	kr.	950	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.	100			

Ejerudgift i alt 1 år

40.698

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.851 md./ 334.209 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.512 md./ 270.149 år v/25,50%
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: 27.01.2026
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: 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: Aabenraavej 92, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 708-2903
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 28.01.2026

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.

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.388.221	2.388.221	2.392.471	DKK	2,14	69.488	25,00	2,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Aaben-en-Thor

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

REAL



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.