



REAL

Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.513	Grund m ²	1.203
Byggeår	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2841**

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: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026



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 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: Christian Brøndum



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026

Eksklusiv villa med betagende udsigt og gennemtænkt planløsning – beliggende i attraktive Hvinningdal

Velkommen til denne indbydende og moderne villa, hvor komfort, kvalitet og beliggenhed går op i en højere enhed. Boligen er ideelt placeret i det eftertragtede Hvinningdal-kvarter i Silkeborg – med en af områdets mest betagende udsigter og kun naboer på to sider, hvilket giver en unik følelse af ro og privatliv.

Gennemtænkt planløsning med forældre- og børneafdeling

Villaen byder på en genial og funktionel planløsning, der tilgodeser både familielivet og privatlivets fred. I den ene ende af boligen findes en skøn forældreafdeling med stort soveværelse, walk-in-closet eller babyvær. og eget badeværelse. I den modsatte ende ligger børneafdelingen med rummelige værelser, eget badeværelse og mulighed for leg og samvær – perfekt til familier med børn i alle aldre.

Hjerterum og nyrenoveret køkken

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, lyse opholdsrum med køkken/alrum og stue i ét – her strømmer dagslyset ind fra flere verdenshjørner, og de store vinduespartier åbner op for den spektakulære udsigt, der næsten tager pusten fra én. Køkkenet er helt nyt fra 2025 og indrettet med stilrene materialer og moderne løsninger, som gør madlavningen til en fornøjelse.

Udeliv og naturskønne omgivelser

Udenfor venter en skøn, velanlagt have med flere solrige terrasser og en fantastisk udsigt, der skal opleves! Her kan du nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser eller invitere til hyggelige grillaftener med familie og venner. Der er meget kort afstand til Hvinningdals Skole, børnehave, institutioner, indkøb mv.

Kort sagt:

- Genial og funktionel planløsning med separat forældre- og børneafdeling
- Nyt kvalitetskøkken fra 2025
- Betagende udsigt og kun naboer på to sider
- Lyse og rummelige opholdsrum
- Beliggende i naturskønne Hvinningdal tæt på skole, indkøb og Silkeborgs smukke natur

Denne villa er noget helt særligt – en bolig hvor både beliggenhed, funktion og æstetik går hånd i hånd.

Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

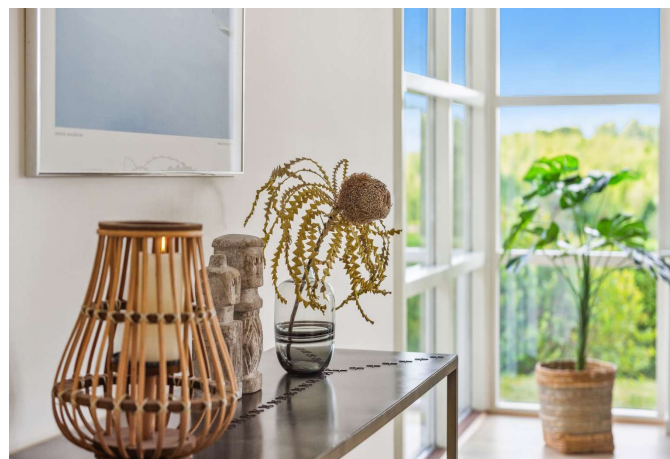
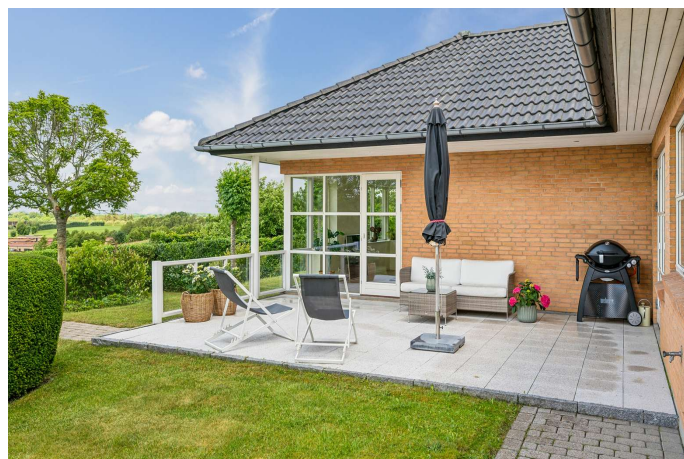
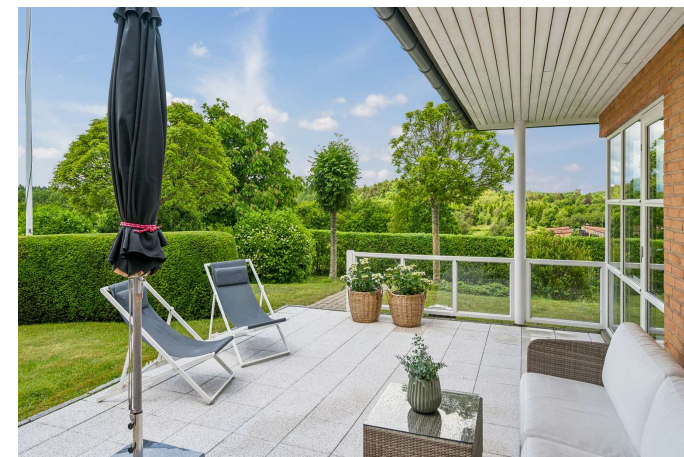
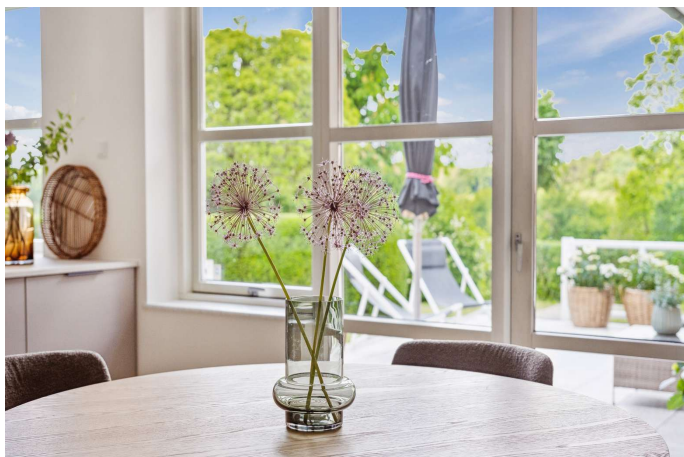
Dato: 20.02.2026



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

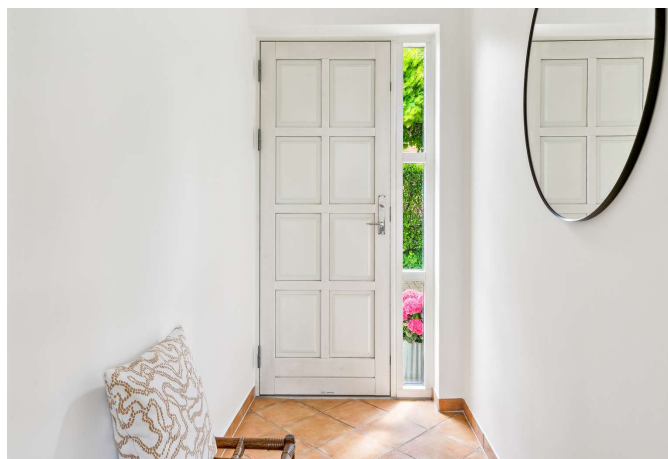
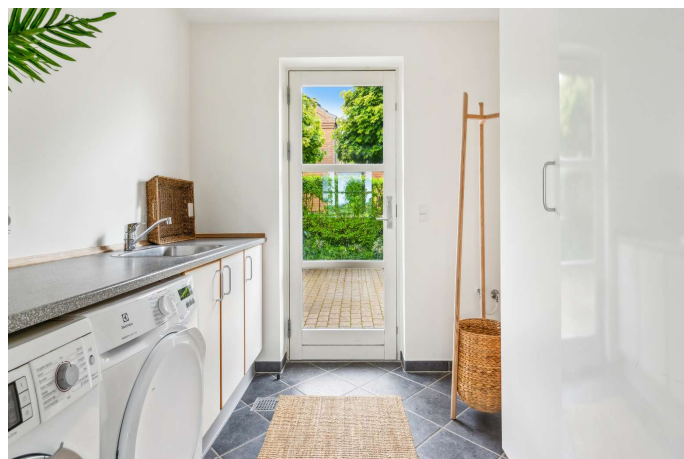
Dato: 20.02.2026



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026



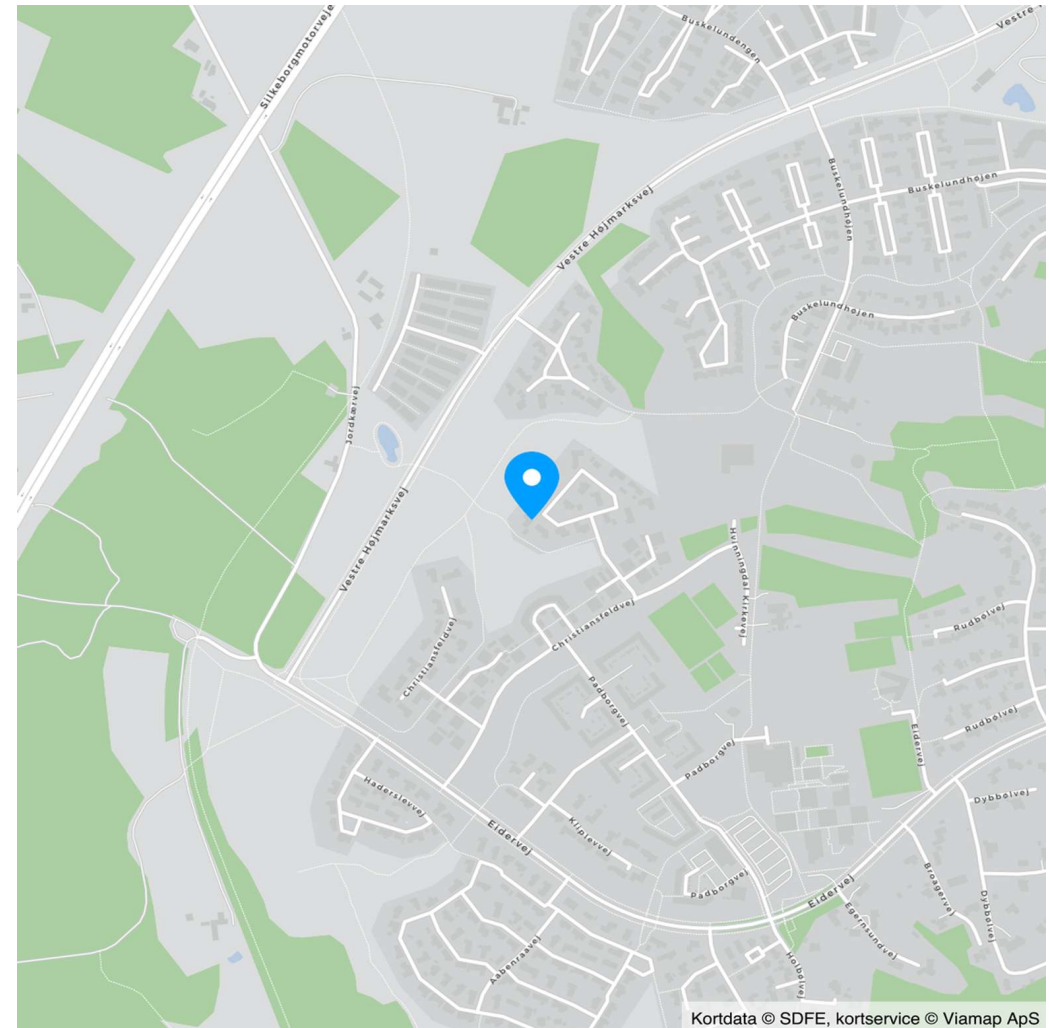
Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	4bh Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.:	8152664
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.800.000
Grundværdi:	1.584.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.040.000
Grundlag for grundskyld:	1.267.200

Arealer**

Grundareal:	1.203 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	46 m ²

** 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. 1: 29.05.1998 - Dok om hegn, bygningstegninger, byggefrist, tilbagekøbsret mv

Planer

Lokalplan 132.06 - CHRISTIANSFELDVEJ.

Tilbehør:

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

Køleskab, Siemens induktionskogeplade, emhætte, Bosch indbygningsovn, Vestfrost opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 605 5000 309 513

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.504	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.939	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.348
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	5.037.198
Rottebekæmpelse	kr.	117	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.	8.319			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.158			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.493 md. / 317.915 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.446 md. / 257.353 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.513

Dato: 20.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 & 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.