



**REAL**

## Ærøvej 48, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.324</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.386</b>
Byggeår	<b>1962</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **708-2408**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026



## 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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026

### Villa med attraktiv beliggenhed i naturskønt område

Velkommen til Ærøvej 48.

Her får I en solid villa med en god have og en fantastisk udsigt til skov i et roligt område med gode naboer.

Et godt hjem for parret eller børnefamilien, der drømmer om ro og skov i baghaven, en kort cykel-, bus- eller køretur fra Silkeborg. Som bonus har du god plads til hobby eller værksted i det rummelige udhus tilhørende boligen.

I får her en rigtig fin 2 plans villa med en god planløsning. I bydes indenfor via entréen, hvor du har plads til jakker og fodtøj. Herfra går I direkte ind i husets hjerterum, nemlig køkken/alrummet og stuen. Herfra kan I nyde udsigten over træerne og mærke hyggen som brændeovnen skaber. Dertil har I et godt badeværelse med badekar.

I underetagen har I tre gode værelser, et stort badeværelse, praktisk bryggers med vaskesøjle, depot som i dag bruges til hobby samt teknikrum. Der er direkte adgang til haven fra underetagen.

Til huset hører et rigtig godt udhus som i dag bruges til hobby aktiviteter. Her har I gode muligheder hvad end I går og drømmer om. Haven er nem at holde og omkranset af flot natur. Du har endvidere en overdækket terrasse, hvorfra I kan sidde helt ugeneret.

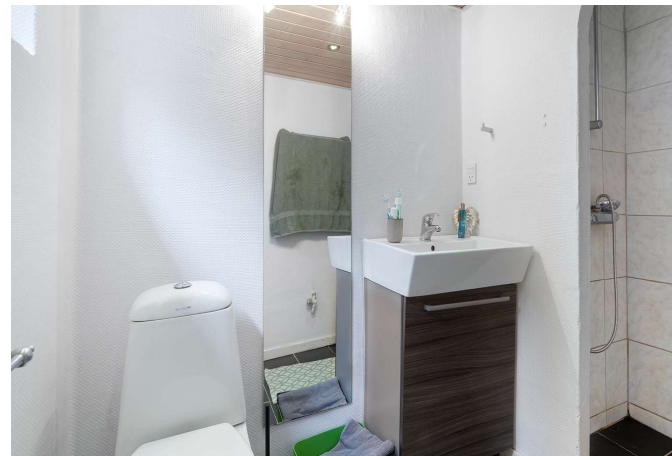
Her får I en naturskøn beliggenhed, som ligger i de trygge rammer for enden af en lukket grusvej med naturen som nabo. I finder jeres nye hjem kun få minutter i bil fra Silkeborgs byliv og helt tæt på de daglige gøremål i Funder; der er cykelafstand til skole, fritidsaktiviteter osv. Samtidig flytter I helt tæt på den friske luft, for I kommer til at bo i en naturskøn lomme omgivet af skovene, Funder Å, rideskolen, græssende heste og små søer. I får altså det bedste af alle verdener - og skal der pendles mod eksempelvis Herning eller Aarhus, er I også hurtigt på motorvejen.

Boligen skal opleves. Vi glæder os til at fremvise huset for jer.

Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

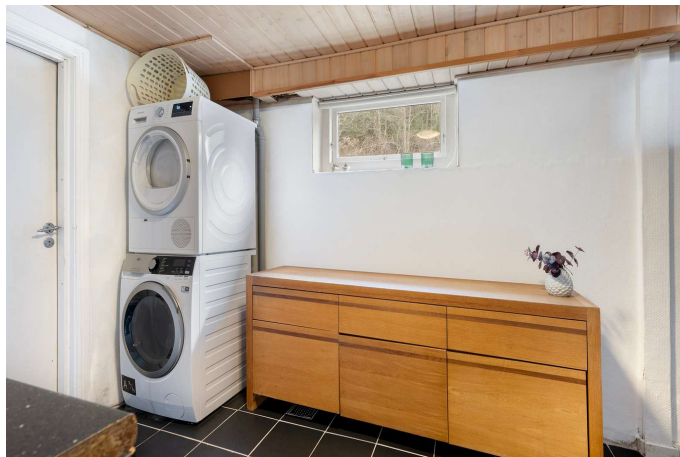
Dato: 04.06.2026



Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026



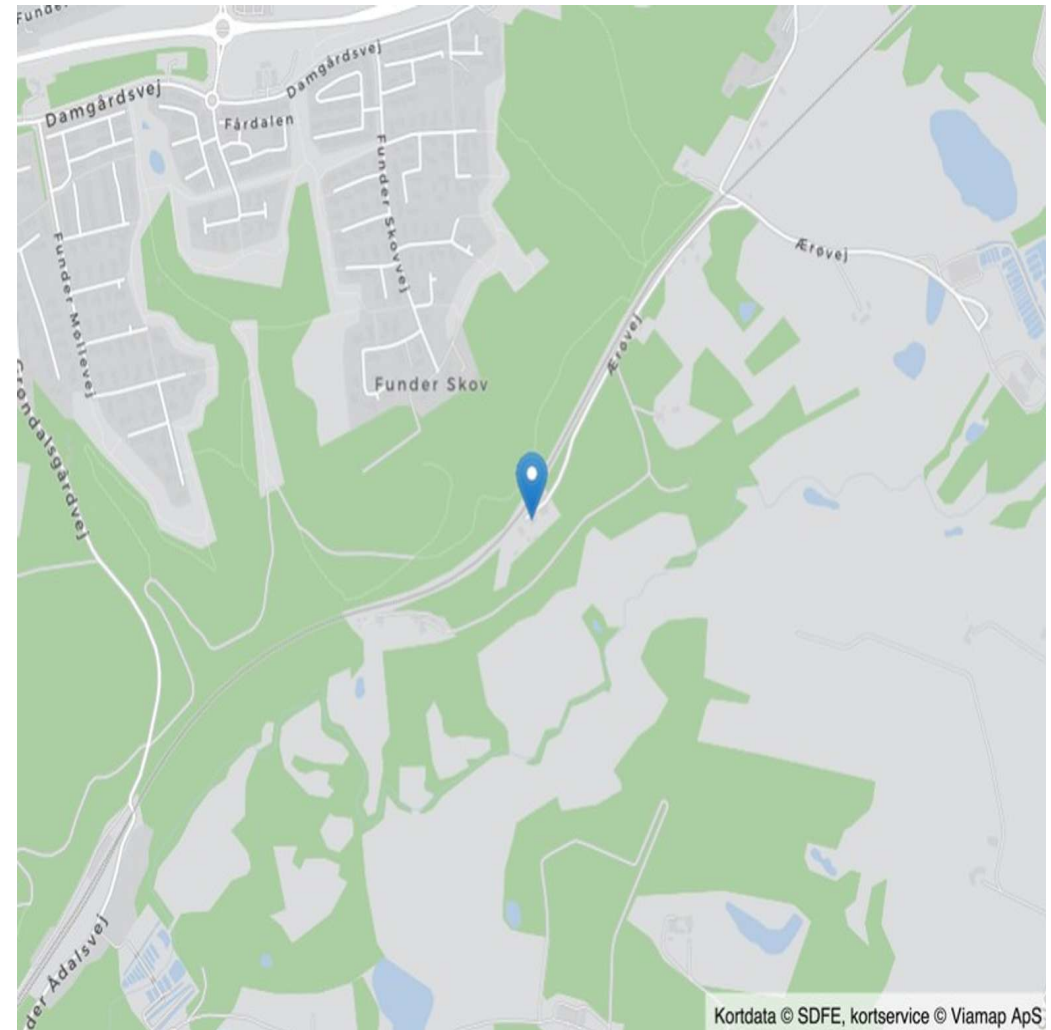
Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 30h Funder By, Funder  
BFE-nr.: 4039758  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1962

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.386 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 127 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 111 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 71 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Carport: 47 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.721.000  
Grundværdi: 1.147.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.376.800  
Grundlag for grundskyld: 917.600

\*\* 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. : 04.06.2026 -  
- Nr. 1: 19.05.2017 - Statsekspropriation  
- Nr. 2: 30.11.1976 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 19.09.2008 - Dok om drikkevandsforsyning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 41000B3320880/010

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Kombifyr

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at der bruges for ca. kr. 12.000 på træpiller årligt.

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

#### 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 salgsoptstillingens 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 F

Adresse: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.022	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.763	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.310
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100	I alt	kr.	2.520.160
Privat fællesvej og vandværk	kr.	2.000	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.	5.913			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.891			

**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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.610 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: Ærøvej 48, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-2408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 04.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.630.000

**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.

*Announce*

# 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.