



REAL

Risumvej 52, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	272
Kontantpris	4.495.000	Værelser	9
Ejerudgift	3.977	Grund m2	1.391
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2808**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026



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: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026

Smuk familievilla af de helt store i eftertragtede Hvinningdal

Beliggende i et af Hvinningdals mest attraktive villakvarterer, stor og rummelig familievilla med plads, plads og atter plads - alt efter behov og familiens størrelse, så kan villaen så let som ingenting indrettes med helt op til 7-8 gode rummelige soveværelser plus multirum, eller de nuværende 5 stooore værelser plus to stuer og multirum.

Sort tegltag fra 2014, HTH køkken fra 2012, vinduer udskiftet mellem 2008 og 2012.

Her har du alle muligheder for at indrette villaen præcis efter hele familiens behov og pladskrævende dagligdag.

Indretningen rummer i dag, i stueplan:

Entré
Spisestue med trappe til 1. sal
Køkken alrum
3 børneværelser (de to er delvist slået sammen til ét)
Badeværelse med brus
Bryggers
Stor stue
Forældresoveværelse
Forældrebadeværelse med både brus og kar
På 1. sal:

Stor repos
Stue med sydvest vendt svalegang
Stort åbent aktivitetsrum / multirum
Badeværelse med brus
Stort børneværelse
Pulterrum

Her masser af lys og luft, skovområder, enge og stisystemer så langt benene kan bære dig. Tre gode skoler indenfor en 1½ kilometer, 5-6 børneinstitutioner med børnehave og vuggestue inden for 2 km og Rema, Coop365, Lidl, Netto og Brugsen indenfor de samme 2 km.

En ideel bolig for familien, der ønsker både ro, natur og nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder.

Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026



Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026



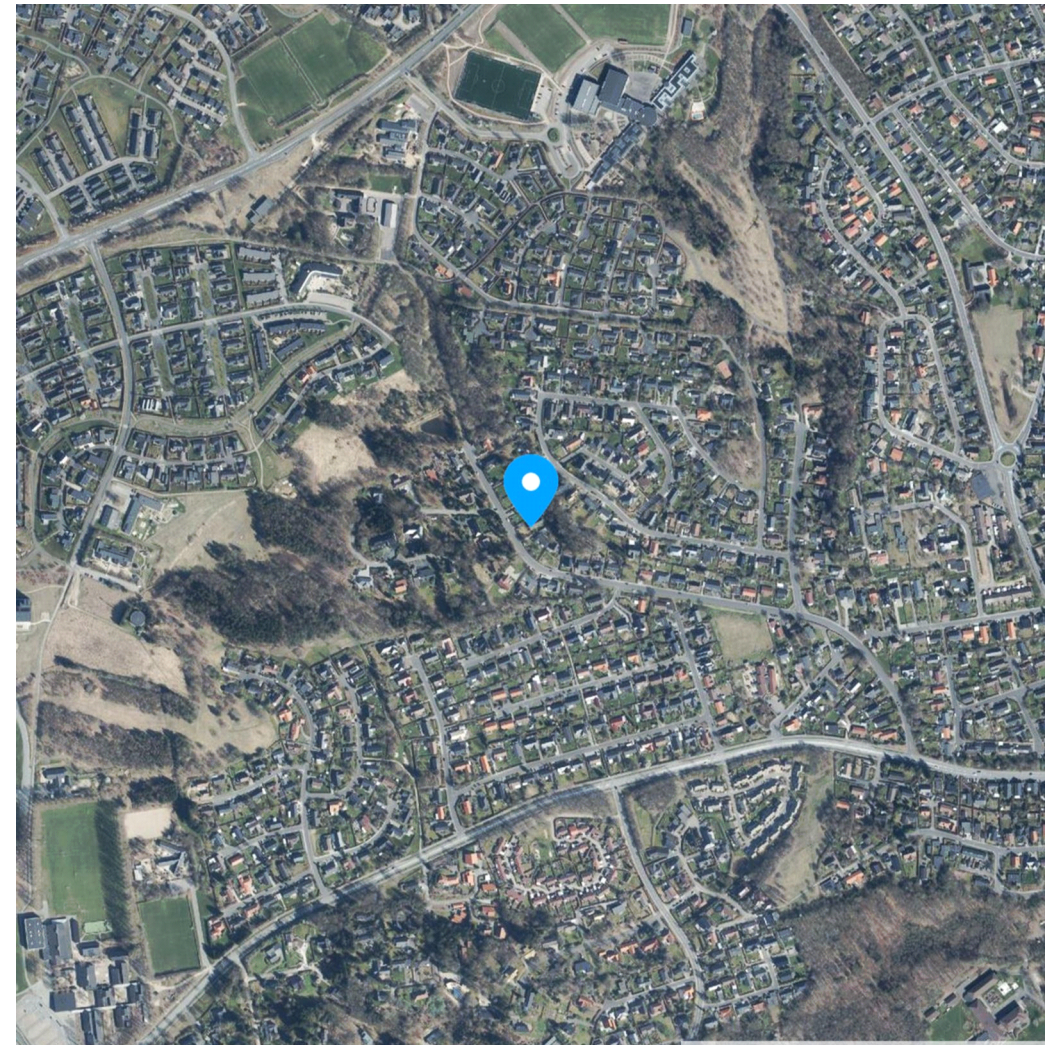
Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	412 gg Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5652260
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.950.000 kr.
Grundværdi:	1.994.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.960.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.391 m ²
Boligareal i alt:	272 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²
Udhus:	16 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. 05.08.1969 lbnr. 906316-65 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 65_Z_270
Nr. 2 lyst d. 05.08.1969 lbnr. 906317-65 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 65_Z_270

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. HTH køkken udskiftet i 2012, hvor også alle hvidevarer er fra –
vandhane med quooker, Siemens opvaskemaskine, AEG kogeplade, AEG indbygningsovn og AEG indbygningskøleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 41066547

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 25,20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varmemeforbrug i 2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 16.146,00

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.196	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	17.547	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.000
Husforsikring	kr.	6.286	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	4.539.850
Rottebekæmpelse	kr.	110			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

47.718

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.739 md./ 284.871 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.386 md./ 232.631 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 3,5% 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:

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: 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: Risumvej 52, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-2808
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.