

Safranvej 12, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**170**
Kontant	**5.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.400**	Grund m^2	**978**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **708-3271**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026

Velkommen hjem til Safranvej 12

Et hjem, hvor familielivet nærmest går af sig selv – hvor børn trives og hvor de voksne også har lyst til at blive hængende.

Velkommen til Eriksborg – et af Silkeborgs nyere, populære kvarterer, hvor familielivet har fået nogle af de bedste betingelser. Her bor man blandt masser af børnefamilier, grønne områder, legepladser og trygge stisystemer, der gør det nemt for børnene at finde deres næste legekammerat. Og hvem ved – måske endda en barnepigekandidat eller et sæt reservebedsteforældre i nabolaget. Det er nemlig sådan et område, hvor fællesskabet ikke bare er noget, man taler om, men noget der vokser helt naturligt.

Villaen er så nybygget som fra 2020, og med 170 velindrettede kvadratmeter er her skabt en bolig, der rammer lige ned i det moderne familielivs behov – uden at glemme hyggen, personligheden og de små detaljer, der gør et hus til et hjem.

Indenfor bydes I velkommen i en bredskuldret entré, der straks giver en fornemmelse af plads og overskud, og som ligger i direkte forbindelse med det store bryggers. Her er hverdagens praktiske grej, sko, overtøj og vasketøj godt hjemme, uden at det behøver fylde resten af huset. Videre finder I tre store børneværelser og et gæste-/børnebadeværelse, så der både er plads til familiens yngste, de lidt større børn og jeres gæster.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkkenalrum, hvor loftet løfter sig til kip, og hvor både dagslyset, samtalerne og appetitten på livet får god plads. Her er oceaner af bordplads til madlavning, lektier, bageprojekter og den slags hverdagsrod, der egentlig bare er tegn på, at huset bliver brugt. Og naturligvis det uundværlige viktualierum, så der er plads til både køkkenmaskiner, ekstra forsyninger og de gode impulskøb.

Stuen er sin helt egen lille hyggelige oase, hvor sofaen, filmaftenerne og de langsomme søndage får lov at fylde. Og noget af det bedste? Fra både køkkenalrum og stue er der direkte adgang til det store, lækre terrassemiljø, der er delvist overdækket. Her flytter livet udenfor, når vejret tillader det – og lidt længere, når overdækningen tager sig af de danske vejrguder.

I husets separate forældreafdeling venter et rummeligt soveværelse, walk-in closet og et stort badeværelse. En lille luksus i hverdagen, hvor man kan trække sig tilbage, lukke døren og lade familiens øvrige tempo blive på den anden side.

Og så er der haven. For her er der heldigvis ikke tale om den klassiske, nybygger-kedelige græsplæne med en enkelt flisegang og et par forsigtige planter. Haven er anlagt med lækre terrassemiljøer, smukke græsser, bærbuske og en lille urtehave, som giver både charme, liv og lidt grønt til køkkenet. Her er plads til hængekøjen, trampolinen, boldspil, leg og de hyggelige stunder, hvor man egentlig bare nyder, at man er hjemme.

Dertil kommer en 36 m² dobbeltcarport med isoleret 12 m² udhus og et ekstra redskabsskur på 15 m² – praktiske rammer, der gør det endnu nemmere at få hverdagen til at hænge sammen.

Et moderne, velindrettet hjem med plads til hele familien, med udeliv, fællesskab og hverdagens små glæder lige uden for døren. I Eriksborg – hvor børnene kan vokse, og hvor de voksne godt kan glæde sig til at komme hjem.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026



Ejendommen



Køkken



Terrasse



Værelse



Badeværelse



Værelse

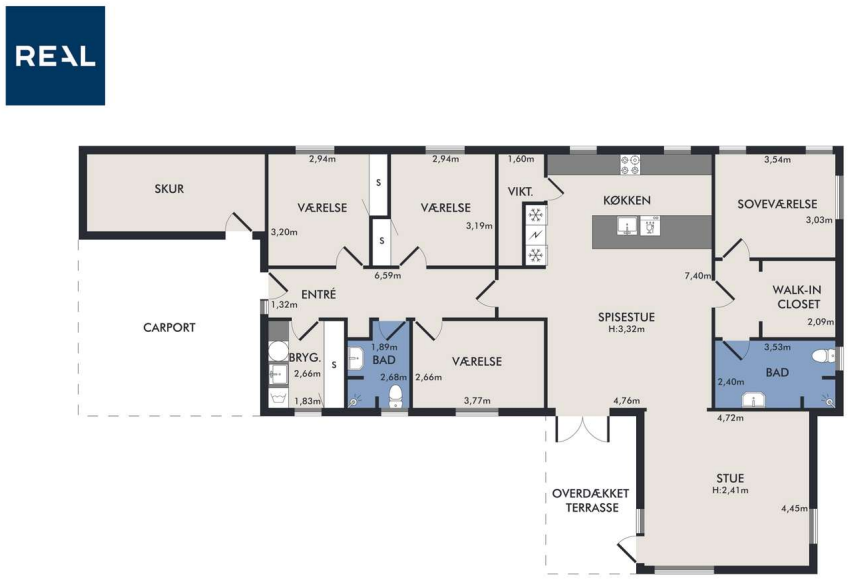
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

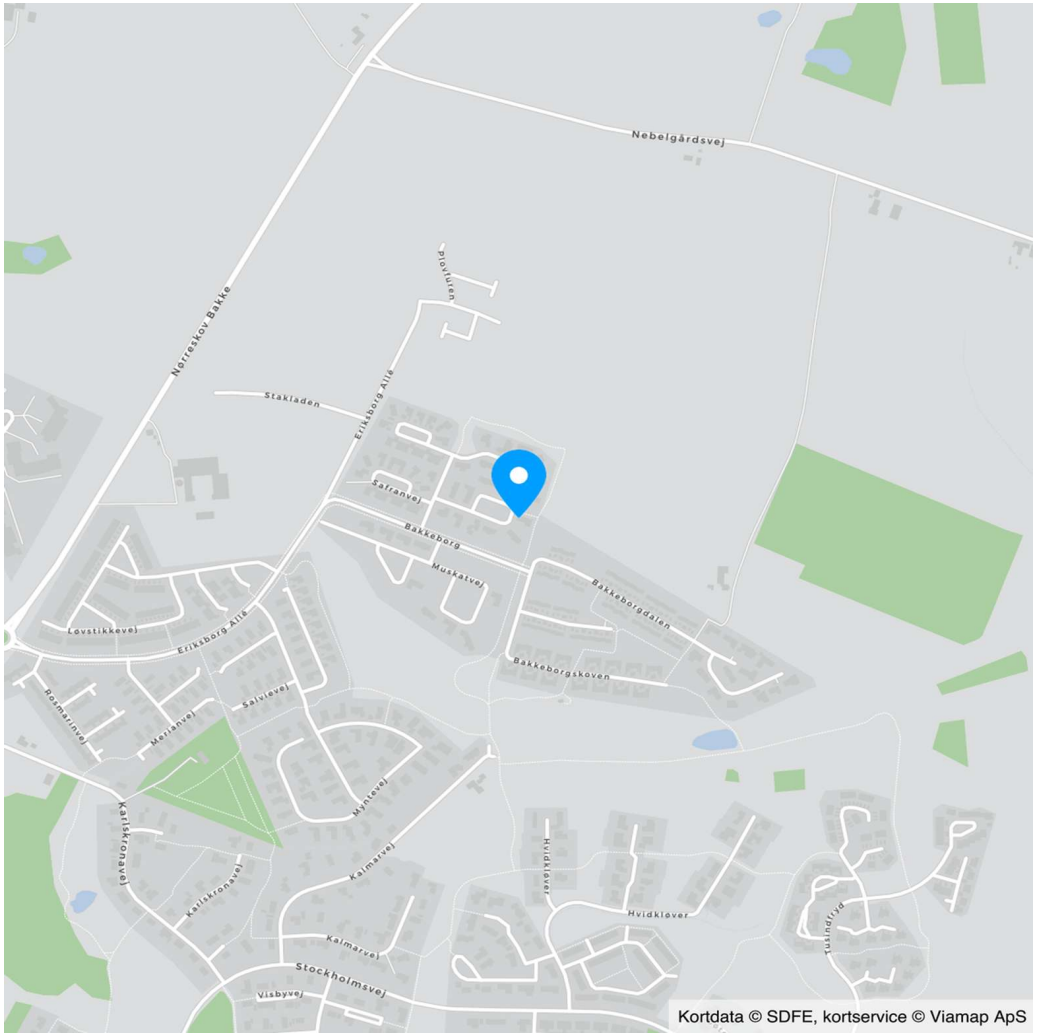
Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	6ev Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100256773
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	4.406.000
Grundværdi:	1.332.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.524.800
Grundlag for grundskyld:	1.065.600

Arealer**

Grundareal:	978 m²
Boligareal i alt:	170 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	12 m²
Indbygget carport:	36 m²
Udhus:	15 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
Ingen

Planer
Lokalplan 13-020 - Boligområde for Eriksborg 3. etape

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

Køleskab (Bosch), Fryser (AEG ABE818F6NC), Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens HB533ABR0S), Kogeplade (Siemens ED875FWB5E), Opvaskemaskine (Bosch SMV46KX01E)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 80731094

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.983 Forbrug: 6 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015

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.

Byggeskadeforsikring
På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.976
Grundskyld	kr.	11.722
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse	kr.	118
Vejbelysning	kr.	332
Grundejerforening	kr.	2.500
Husforsikring	kr.	4.574
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.800

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.338.067

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunderjuridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.681 md. / 356.174 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.782 md. / 285.379 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 - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Safranvej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 708-3271
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 27.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 2.338.000
Nr. 2: hovedstol kr. 1.023.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Safranvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem 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

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.