

REAL



Oddervej 12, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	201
Kontant	7.995.000	Andre bygninger	373
Ejerudgift	2.542	Grund ha	13,3850
Byggeår/ombygget	1981/1996	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-3081**

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: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026



En helt unik landejendom tæt på midtbyen i naturskønne omgivelser

Velkommen til Oddervej 12 – en sjælden udbudt landejendom med en enestående beliggenhed, hvor natur, fred og muligheder går op i en højere enhed.

Ejendommen fremstår yderst velholdt og er løbende moderniseret med respekt for stedets charme og karakter. Stuehuset er indrettet i to plan og byder på en god og funktionel planløsning med lyse og indbydende rum, der skaber en behagelig og hjemlig atmosfære.

Til ejendommen hører en flot og solid dobbeltgarage samt en stor udhusbygning med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om værksted, hobbyrum, dyrehold eller noget helt fjerde.

Grunden er noget ganske særligt. Her får du en fantastisk naturgrund med både skov og direkte grænse til sø, hvilket skaber en helt unik ramme om hverdagen. Der er rige muligheder for både jagt og fiskeri, og i dag benyttes arealerne til dyrehold med Calloway-køer. Der er det mest fantastiske dyreliv rundt om ejendommen.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener – du bor i fredelige, idylliske omgivelser med højt til himlen og naturen lige uden for døren, samtidig med at du har kort afstand til midtbyen og hverdagens nødvendigheder.

Oddervej 12 er en ejendom, der skal opleves – perfekt til dig, der søger ro, plads og natur, uden at gå på kompromis med tilgængelighed.

Sælger ejer ligeledes Oddervej 14 og 16 som medfølger i handlen. Arealerne er en del af salgsopstillingen.

En unik mulighed for at skabe din drøm på landet.

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: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026



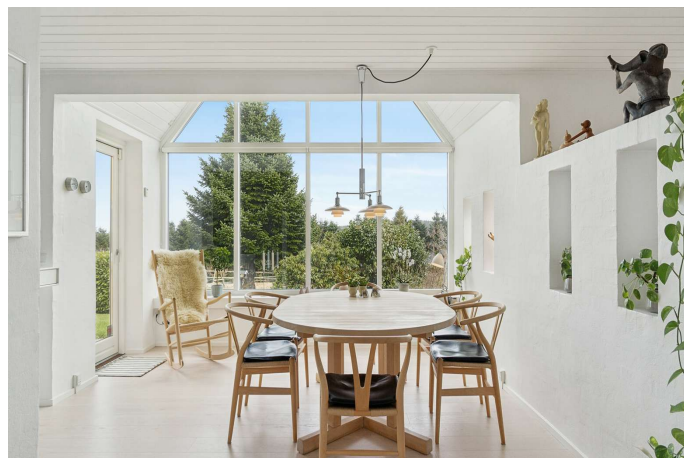
Ejendommen



Stue



Stue



Spisestue



Køkken

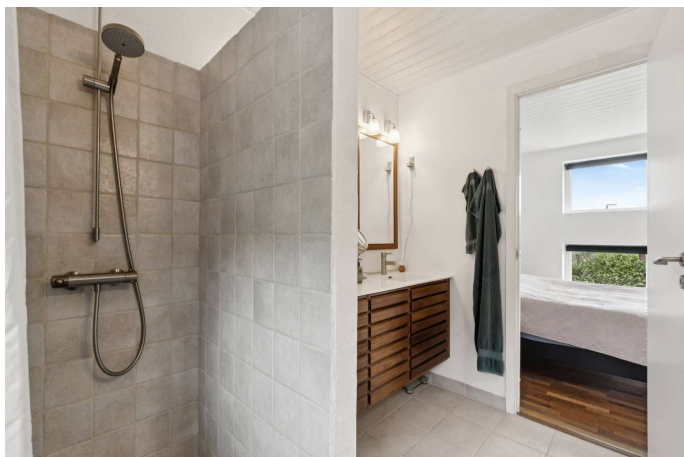


Stue

Adresse: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026



Badeværelse



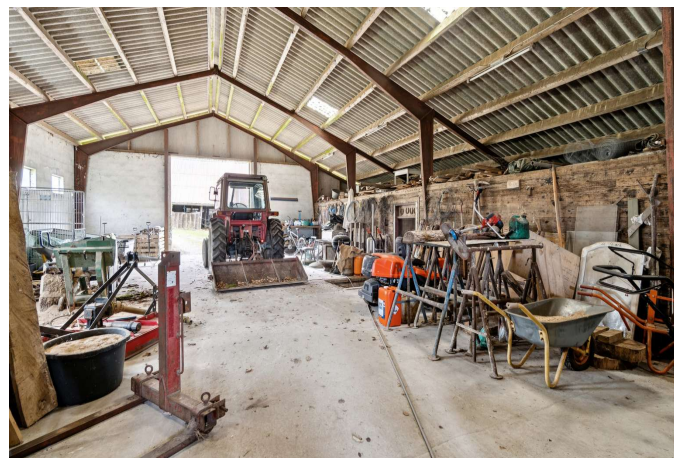
Stue



Køkken



Luftfoto



Udhus



Udestue

Adresse: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

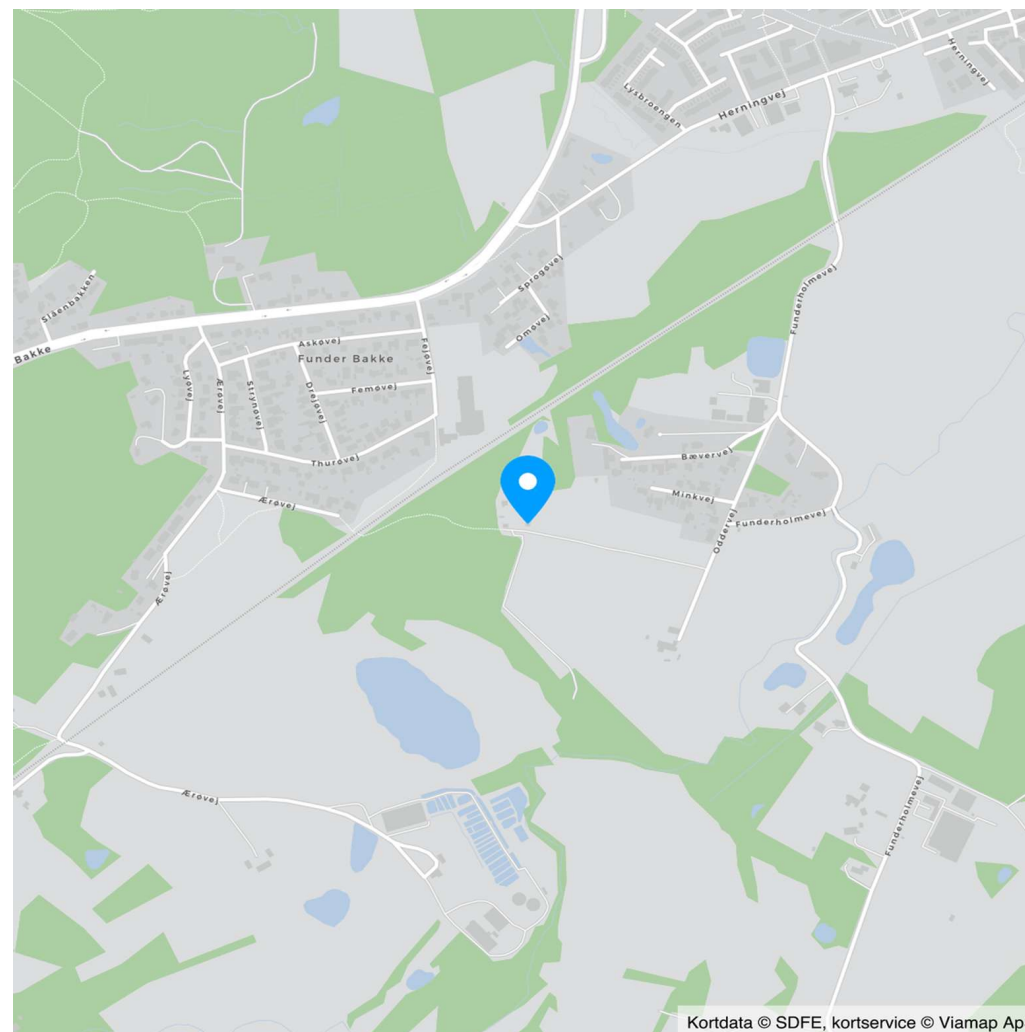
Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til:
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 8c Funder By, Funder m.fl.
BFE-nr.: 8951725, 4039305, 4039748
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1981/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 4.650.000
Grundværdi bolig: 8.109
Grundværdi produktionsjord: 492.503
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.720.000
Grundlag for grundskyld bolig: 6.487
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 13,3850 ha
- heraf vej 4.821 m²
Boligareal i alt: 201 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 300 m²
Garage: 48 m²
Udhus: 25 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: 4.715 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.972	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	71	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	3.578	I alt	kr.	8.044.850
Rottebekæmpelse	kr.	172	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.		
Skorstensfejning	kr.	627			
Ejendomsforsikring	kr.	7.083			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	30.503		

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.064 md. / 504.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.050 md. / 408.600 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: 02.03.2026

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: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026

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:

Servitutter - Oddervej 12 (BFE-nr. 8951725)

- Nr. 1: 12.03.1852 - Dok om høtørring
- Nr. 2: 01.10.1858 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 12.02.1869 - Dok om vejret mv, (58-128)
- Nr. 4: 07.04.1876 - Dok om vejfart mv,(58-25)
- Nr. 5: 02.03.1883 - Dok om vejret mv,(58-129)
- Nr. 6: 10.03.1925 - Dok om nedlæggelse af overkørsel samt færdselsret mv
- Nr. 7: 10.03.1925 - Dok om færdselsret mv -
- Nr. 8: 07.03.1932 - Dok om færdselsret
- Nr. 9: 05.05.1936 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10: 05.05.1943 - Dok om færdselsret mv, ret til vand fra brønd mv, Se akt
- Nr. 11: 26.09.1945 - Dok om ret til opstilling af 3 master til fremføring af elektricitet mv
- Nr. 12: 08.11.1946 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 13: 22.01.1947 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 14: 05.11.1952 - Dok om rensningsanlæg
- Nr. 15: 13.11.1958 - Dok om vand til husholdningsbrug mv, færd- selsret mv
- Nr. 16: 04.11.1959 - Dok om vand til husholdningsbrug mv
- Nr. 17: 20.04.1963 - Dok om ret til vand mv, resp lån i off midler
- Nr. 18: 27.05.1963 - Dok om ret til vand mv, resp se akt
- Nr. 19: 02.04.1965 - Dok om vej mv
- Nr. 20: 08.10.1966 - Fredskovsdeklaration
- Nr. 21: 09.04.1987 - Dok om naturgas mv
- Nr. 22: 25.01.1999 - anm hæftelser Dok om off.spildevandsanlæg
- Nr. 23: 05.12.2013 - SERVITUT OM FÆRDELSRET

Servitutter - Oddervej 14 (BFE-nr. 4039305)

- Nr. 1: 04.08.1965 - Dok om ret til at bore efter vand mv, Se akt
- Nr. 2: 09.04.1987 - Dok om naturgas mv

Servitutter - Oddervej 16 (BFE-nr. 4039748)

Ingen

Servitut 6, 7, 14, 16. 17 samt 18 forefindes ikke i akt.

Planer

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
8bq - Funder By, Funder	1,1486 ha	0 m ²
7t - Funder By, Funder	0,6130 ha	0 m ²
10e - Funder By, Funder	0,7459 ha	0 m ²
3al - Funder By, Funder	6,7190 ha	400 m ²
8c - Funder By, Funder	2,7100 ha	4.421 m ²
Areal i alt	13,3850 ha	4.821 m ²

Fredskovspligtigt areal: 1,6000 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Oddervej 12 - Fritliggende enfamiliehus	1981/1996	201 m ²	201 m ²
Nr. 2 - Oddervej 12 - Maskinhus, garage mv.	1981	300 m ²	
Nr. 3 - Oddervej 12 - Garage	2007	48 m ²	
Nr. 4 - Oddervej 12 - Udhus	2017	25 m ²	
Bygningsareal i alt		574 m ²	201 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: TopDanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Oddervej 12 - Fritliggende enfamiliehus	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp,



Adresse: Oddervej 12, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 708-3081
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 24.03.2026

Nr. 2 - Oddervej 12 - Maskinhus, garage mv.
Insekt, Rørskade
Fuld- og nyværdiforsikret - Brand,
Stormskade

Øvrige bemærkninger:
Police-nr: 9847 903 331 - 001

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Sælger oplyser, at der ikke forefindes flyvehavre. Der forefindes lidt bjørneklo på matrikel 8bq over mod Funderholme Smede samt på Funderholme Smedes matrikel.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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.