



## Safranvej 10, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>161</b>
Kontant	<b>4.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.139</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.095</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **708-3134**

**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: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026



## 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 Himmelbjerg 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: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026

### Lys, luksus og plads i blomstrende Eriksborg – eksklusiv villa fra 2022

Denne villa fra 2022 på 161 m<sup>2</sup> er skabt til den kvalitetsbevidste familie, der ønsker et hjem, hvor håndværk, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Boligen er perfekt placeret på grunden og fremstår med en gennemført ro, som kun opstår, når materialevalg og detaljer er tænkt helt til ende. Standen er i top, og helhedsindtrykket er eksklusivt fra første øjeblik. Her får du et hjem, der både føles nyt, rummeligt og usædvanligt velholdt.

Indretningen er ideel til både den unge børnefamilie og familien med større børn eller teenagere, der har brug for en separat ungdomsafdeling. De store, åbne og lyse leverum skaber en naturlig ramme om hverdagen, og det fantastiske lysindfald giver hjemmet en let og indbydende atmosfære. De smukke, gennemgående sildebensgulve binder rummene elegant sammen og understreger den høje kvalitet i hver eneste detalje.

Udenfor venter en stor have, som indbyder til leg, fællesskab og ro, og som samtidig giver jer et helt blankt lærred at forme efter jeres egne drømme. Den store sammenhængende træterrasse skaber et flot og funktionelt udrum, der forlænger opholdszonerne i sommerhalvåret. Beliggenheden i hjertet af blomstrende Eriksborg placerer jer midt i Silkeborg Kommunes måske mest ambitiøse udviklingsområde, omgivet af nye drømmehuse, børnefamilier og grønne oaser.

Tænk på hinkeruder, rundbold og børn der griner og leger på runddelen mellem husene. Tænk på legekammerater, kolde øl over hækken og duften af grillmad i haverne. Tænk på den nemme bugtede supercykelsti rundt i kvarteret, med indkøb og idrætsfaciliteret i den ene ende, og den nye skole, ny børneinstitution og nyt supermarked, bare 5-700 hundrede meter væk.

Adresse: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026



Køkken alrum



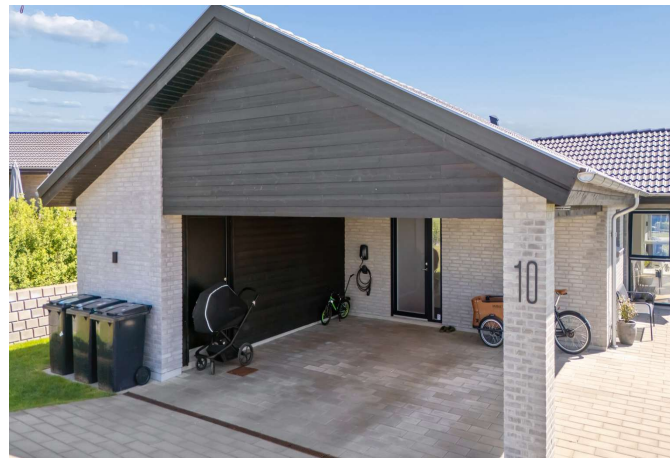
Stue



Alrum



Ejendommen



Ejendommen



Entré

Adresse: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026



Badeværelse



Terrasse



Bryggers



Soveværelse



Badeværelse



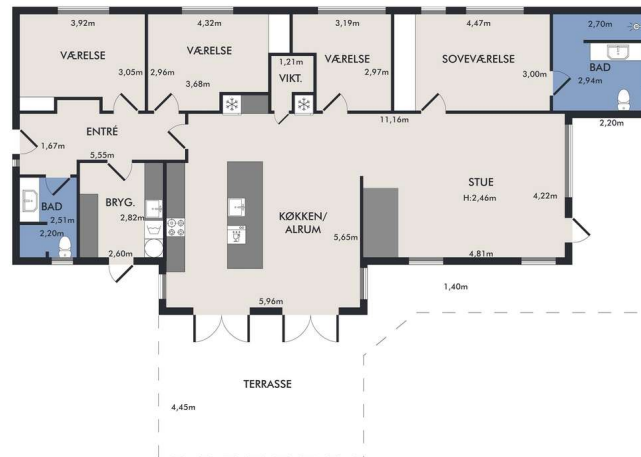
Værelse

Adresse: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.695.000

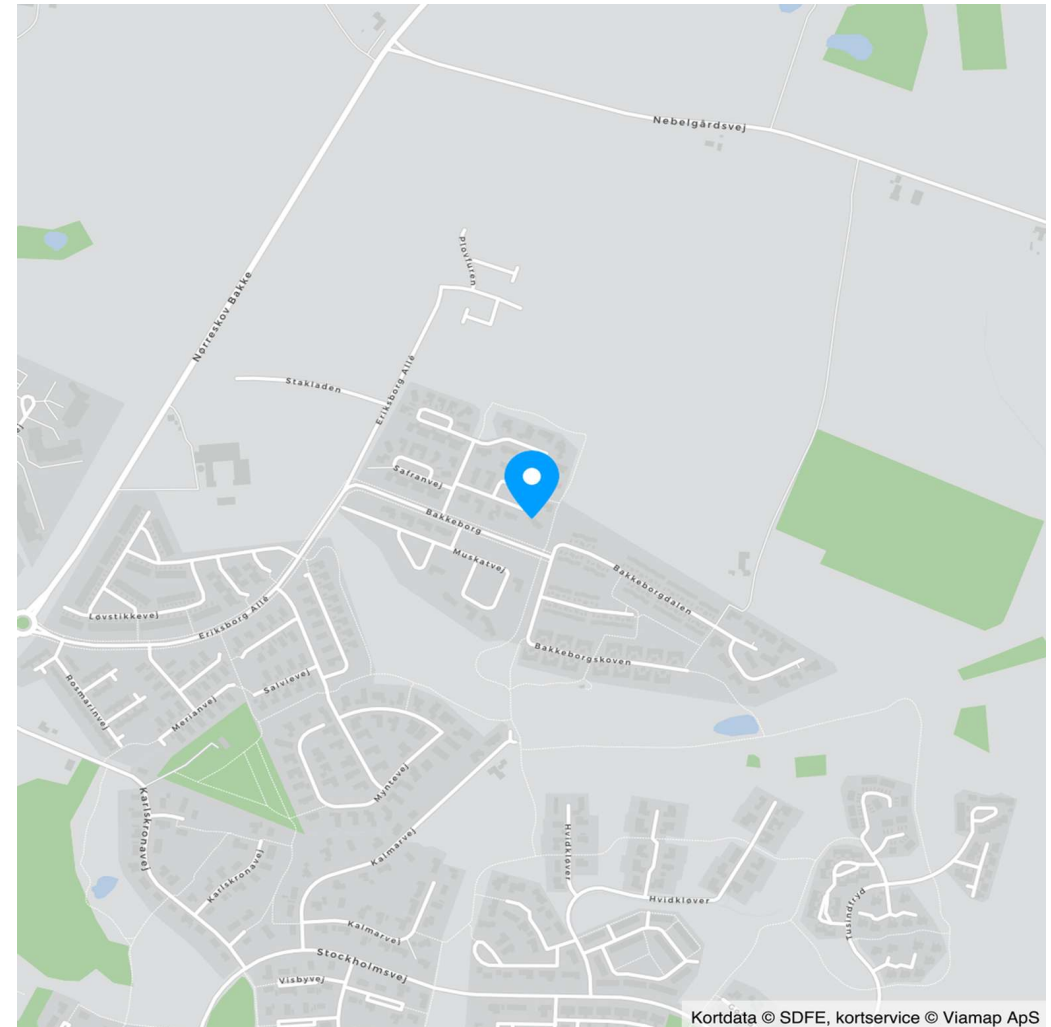
Sagsnr.: 708-3134  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 6eu Resendal By, Gødvad  
BFE-nr.: 100256772  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.951.000  
Grundværdi: 1.242.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.160.800  
Grundlag for grundskyld: 993.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.095 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 161 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 44 m<sup>2</sup>

\*\* 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. 1: 06.05.1969 - Dok om anbringelse af elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering

**Planer**

Lokalplan 13-020 - Boligområde for Eriksborg 3. etape

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Ladestander samt robotplæneklipper medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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-/årsopgørelsen. 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.

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 6 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.120	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	10.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	113	I alt	kr.	4.733.844
Vejbelysning	kr.	332	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.		
Grundejerforening	kr.	2.500			
Husforsikring	kr.	4.099			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.672			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.756 md. / 309.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.633 md. / 247.592 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: 30.04.2026

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: Safranvej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 708-3134  
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 01.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.130.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Safranvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.

*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.