

**REAL**



## Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>142</b>   |
| Kontant          | <b>2.095.000</b> | Værelser             | <b>7</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.931</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.301</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1962/1971</b> | Energimærke          | <b>E</b>     |

Sagsnr. **708-3015**

**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: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026



## 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: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026

### **Gedigen villa med potentiale i attraktive Funder Kirkeby**

På Funder Kirkevej 17B finder du denne meget gedigne og velholdte villa, hvor størstedelen fremstår i original stand – en oplagt mulighed for dig, der ønsker at sætte dit helt eget præg og skabe et hjem efter egne ønsker og behov.

Boligen byder på en god og funktionel planløsning med veludnyttede kvadratmeter og en indretning, der fungerer både for familien og parret, som ønsker plads omkring sig. Her er et solidt fundament at arbejde videre med, hvad enten drømmen er nænsom modernisering eller en mere gennemgribende opdatering.

Til ejendommen hører hele to garager, hvoraf den ene er nyere, samt et stort udhus på hele 47 m<sup>2</sup>. Udhuset rummer mange anvendelsesmuligheder.

Haven er stor og indbydende med flere hyggelige kroge, der indbyder til udeliv, leg, afslapning og sociale stunder. Her er god plads til både børn, haveentusiaster og dem, der blot ønsker grønne omgivelser omkring sig.

Ejendommen er beliggende i Funder Kirkeby – et velfungerende og attraktivt lokalsamfund med stærkt sammenhold, naturskønne omgivelser og nem adgang til hverdagens faciliteter. Samtidig er der kort afstand til Silkeborg og øvrige større byer i området.

En solid villa med masser af muligheder – både inde og ude – og en beliggenhed, der gør hverdagen nem og tryk.

Adresse: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

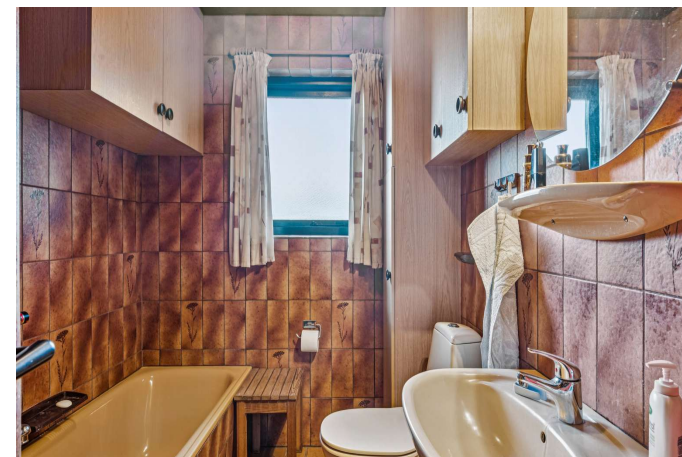
Dato: 23.03.2026



Stue



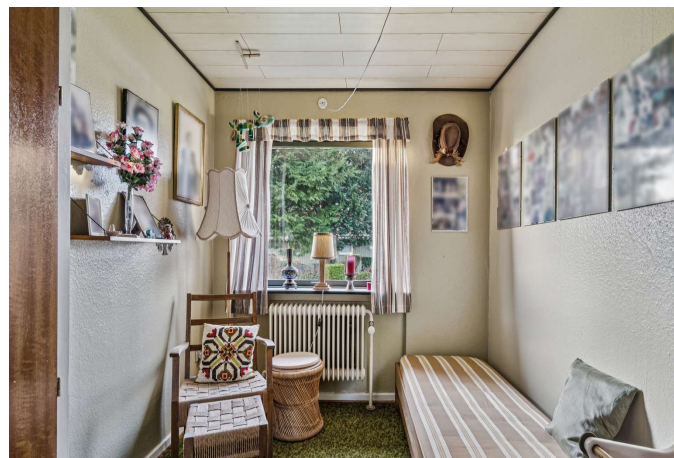
Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026



Udhus



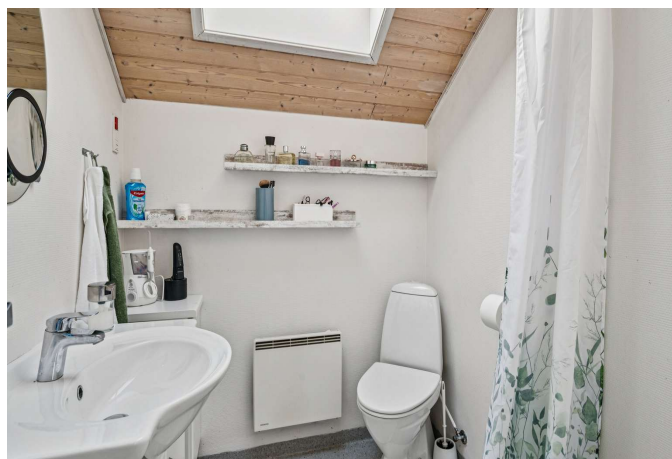
Udhus



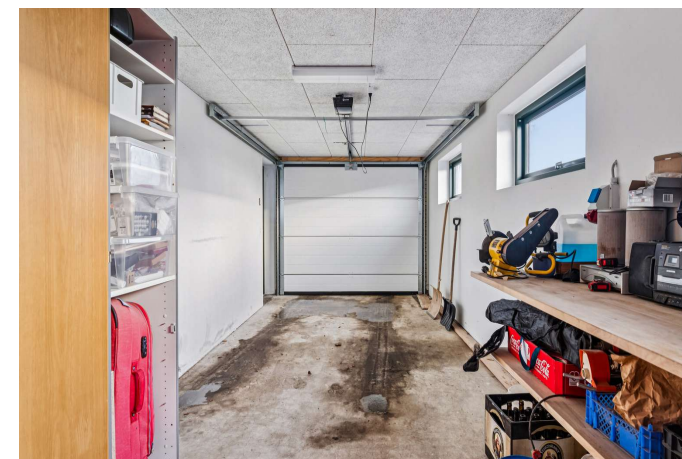
Disp. rum



Disp. rum



Badeværelse



Garage





Adresse: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 19k Funder By, Funder  
BFE-nr.: 4039570  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Opført/ombygget år: 1962/1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.718.000  
Grundværdi: 692.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.374.400  
Grundlag for grundskyld: 553.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.301 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 83 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 142 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 14 m<sup>2</sup>  
Garage: 74 m<sup>2</sup>  
Udhus: 47 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. : 23.03.2026 - Servitut rids  
- Nr. : 23.03.2026 - Ejendomskort 19cx  
- Nr. : 23.03.2026 - Servitut Matr. tinglysningssvar  
- Nr. : 23.03.2026 - Deklaration omVejsret samt spildevandsledning  
- Nr. 3: 05.05.2021 - Deklaration om Vejret og Spilde- og regnvandsledning

**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: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 905 811 9587

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 6 Ton  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 7.009      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 2.095.000 |
| Grundskyld             | kr. | 6.090      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 14.450    |
| Renovation             | kr. | 3.579      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 8.067     |
| Skorstensfejning       | kr. | 432        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 2.117.517 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 124        | 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. | 5.936      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 23.170 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.086 md. / 133.030 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.972 md. / 107.659 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: Funder Kirkevej 17B, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-3015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 23.03.2026

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:

**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.

Olietank - sløjfet:

I henhold til Silkeborg Kommunes byggesagsarkiv har der tidligere været en olietank på ejendommen.

Solcelleanlæg:

I henhold til BBR-meddelelsen er der i 2010 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 4).

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning E overdækket terrasse 14 m<sup>2</sup> samt bygning C Garage/fyrrum 55 m<sup>2</sup> ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Herudover er der i tilstandsrapporten noteret, at arealet på bygning B garage/udhus anslås til 33 m<sup>2</sup> i stedet for 14 m<sup>2</sup>, som registreret på BBR. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge

heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

# 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.