

**REAL**



## Safranvej 41, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.356</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>310</b>
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **708-3103**

**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 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026



## 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 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026

### Indbydende og indflytningsklart hjem med attraktiv beliggenhed

Velkommen til et naturskønt område – her får I et hjem, hvor alt bare spiller, og hvor I kan flytte direkte ind og nyde hverdagen fra dag ét.

Boligen byder på 120 veludnyttede kvadratmeter med tre gode værelser, der alle har fine størrelser og praktiske opbevaringsløsninger. Forældresoveværelset har eget badeværelse, og i alt får I to stilrene badeværelser – en luksus i en travl hverdag. Begge badeværelser fremstår moderne og indbydende med flotte materialer, messingarmaturer, elegante fliser og rummelige brusenicher.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og stue, hvor der er plads til både hverdag og gæster. Køkkenet fra Svane er både funktionelt og æstetisk med rene, hvide elementer langs væggen og en smuk køkkenø med barplads, Quooker og varme trædetaljer. Her er god plads til spisebordet, og i stuen er der nemt plads til en stor sofa. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til terrassen fra to sider, hvilket giver et skønt lysindfald og en god forbindelse mellem inde og ude.

Entréen er enkel og stilfuld med en praktisk løsning til overtøj kombineret med det stilrene, der sætter tonen allerede ved ankomst.

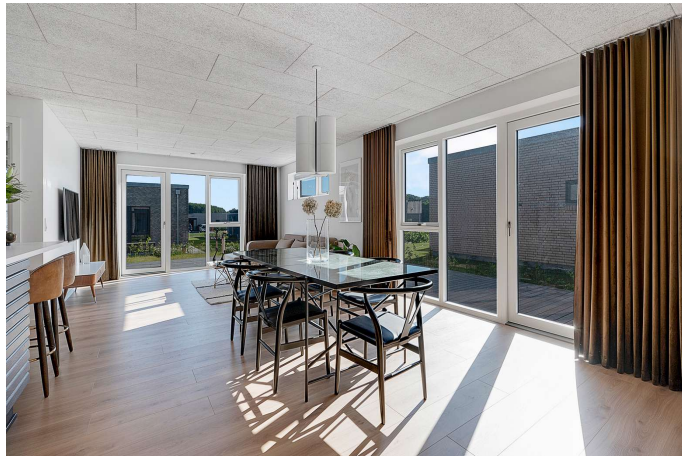
Ejendommen er opført i 2020 og fremstår med et moderne udtryk og rene linjer. Rundt om huset finder I en lækker træterrasse, som skaber flere hyggelige opholdszoner, samt en nem og overskuelig have med nyplantede bøgehæk. Skillevægge på begge sider sikrer privatliv, og området byder på gode fællesarealer og et rart naboskab. Derudover får I både carport og et isoleret skur.

Beliggenheden er rolig og familievenlig – og fordi huset ligger centralt i bebyggelsen, er der minimal trafikstøj. Lige udenfor døren finder I stisystemer til gå- og løbeture samt kort afstand til skovområder. Indkøb, skole og daginstitution nås nemt på cykel, og Silkeborg centrum ligger kun ca. seks kilometer væk med shopping, kultur og gode transportmuligheder. Motorvejen nås på få minutter, så I nemt kommer videre ud i landet.

Adresse: Safranvej 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026

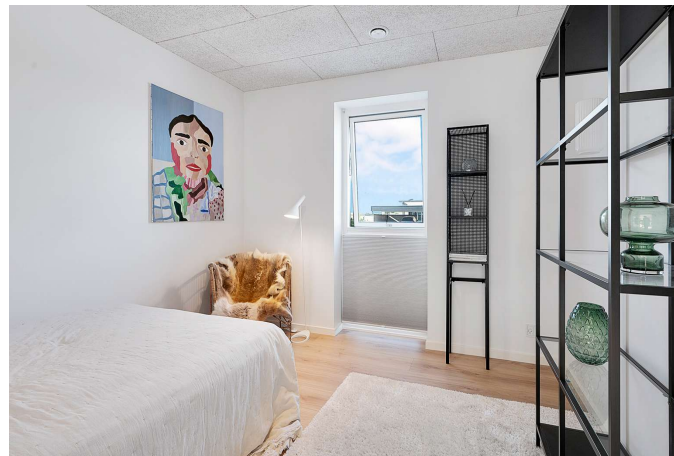




Adresse: Safranvej 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026



Terrasse



Adresse: Safranvej 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 6dp Resendal By, Gødvad  
BFE-nr.: 100188813  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.763.000  
Grundværdi: 675.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.210.400  
Grundlag for grundskyld: 540.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 310 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 26 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**

Ingen

**Planer**

Lokalplan 13-020 - Boligområde for Eriksborg 3. etape

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: Safranvej 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 605-5.004.188.519

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.045 Forbrug: 4 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger beboer ikke ejendommen, så faktisk forbrug kendes ikke.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Safranvej 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.273	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	5.940	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.348
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	3.425.598
Vejbelysning	kr.	332			
Grundejerforening 2026	kr.	2.500	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.	4.552			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.268		

#### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.648 md. / 223.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.938 md. / 179.257 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 41, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-3103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 26.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.996.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Safranvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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 forurennet.

**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.

**Udlejning - sælges fri for lejeforhold:**

Ejendommen er pt. udlejet, men sælges fri for lejeforhold. Ifølge sælgers oplysninger fraflytter lejer, således ejendommen overtages uden lejere.

# 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.

*Announce*

# 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.