



**REAL**

## Vindruevej 10, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>191</b>
Kontant	<b>4.398.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.857</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>950</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **70503200**

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://www.realmaeglerne.dk/silkeborg)

## 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: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 06.05.2026



### **Indflytningsklar familievilla på lukket villavej, med stort køkken- alrum og skøn beliggenhed i Silkeborg**

En indbydende og gennem renoveret villa beliggende på en rolig, lukket villavej i et attraktivt og familievenligt kvarter i Silkeborg. Her bør du trygt og ugeneret med minimal trafik og med en hyggelig legeplads for enden af vejen, hvor børnene frit kan mødes og lege.

Boligen rummer hele 191 veldisponerede kvadratmeter, hvor der er lagt vægt på både funktionalitet, kvalitet og moderne komfort. Ejendommen fremstår flot renoveret med stilrene materialevalg og en lys, imødekom-mende atmosfære, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum, som imponerer med sit skønne lysindfald og rummelige indretning. Her er god plads til både det store spisebord og hyggelige opholdszoner, hvilket gør rummet ideelt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Køkkenet er moderne og funktionelt indrettet med gode arbejdsflader og opbevaringsløsninger. Fra køkkenalrummet har man direkte udgang til ha-ven med overdækket terrasse, så de solrige stunder nemt kan nydes i en travl hverdag.

Boligen byder på flere gode værelser, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er til børneværelser, hjemmekontor eller gæsterum. Derudover har man to flotte badeværelser, et på hver etage, som gør boligen helt op-lagt til børnefamilien, med større børn.

Udenfor venter en dejlig have, hvor der er plads til både leg, afslapning og udeliv. Her kan børnene leger i trygge omgivelser.

Alt i alt en indflytningsklar bolig med masser af plads og en attraktiv belig-genhed – perfekt til familien, der ønsker en moderne hverdag i rolige omgi-velser tæt på natur og byliv i Silkeborg.

### 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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

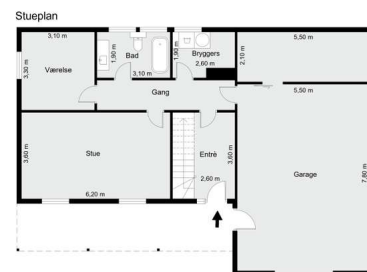
Dato: 06.05.2026



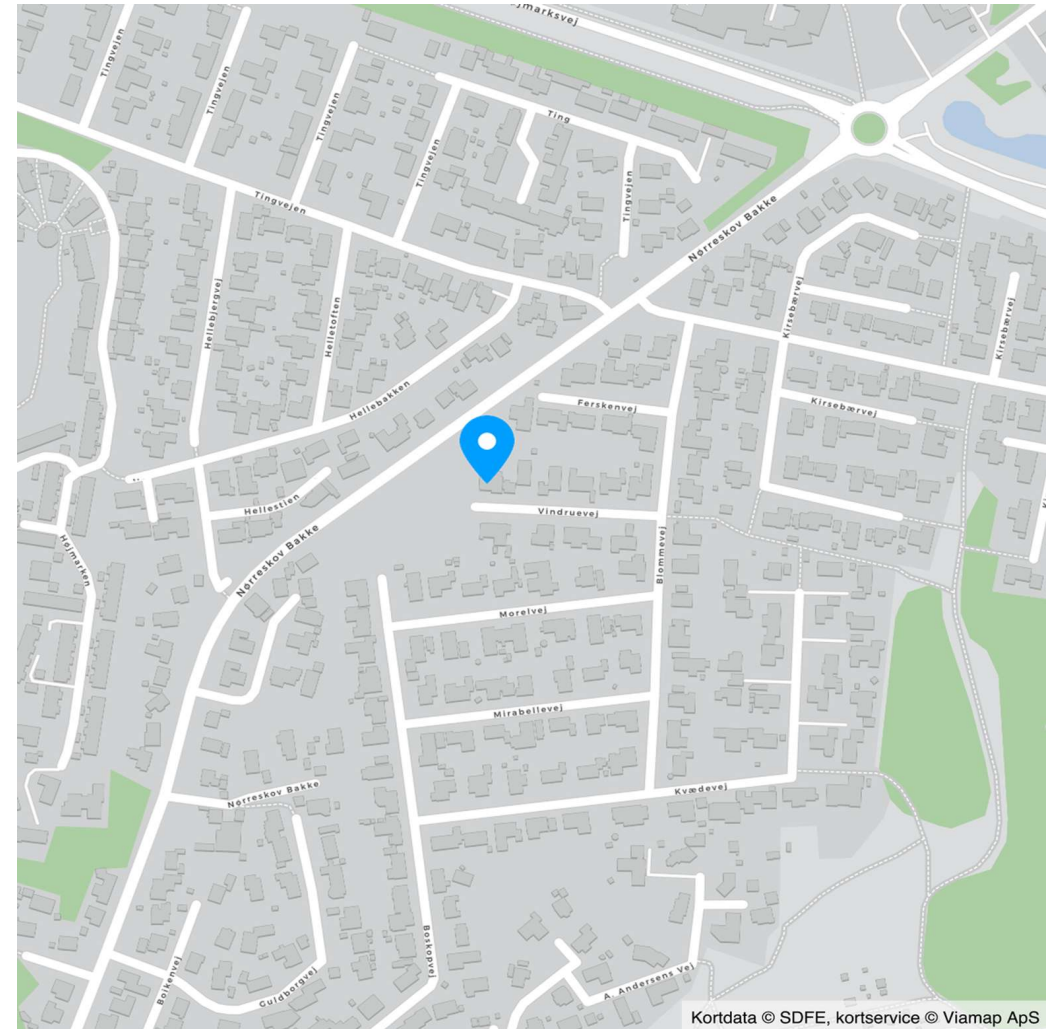
Adresse: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Silkeborg  
 Matr.nr.: 15aa Gødvad By, Gødvad  
 BFE-nr.: 4041236  
 Zonestatus: Byzone  
 Vej: Offentlig vej  
 Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 3.091.000  
 Grundværdi: 1.165.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.472.800  
 Grundlag for grundskyld: 932.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 950 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 191 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 130 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: 16.12.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, nat-parkering af lastbiler dyrehold og træplantning mv

**Planer**

Kommuneplan 13-B-02 - Boligområde ved Nørreskov Bakke, Gødvad

**Anvendelsesbegrænsninger**

Skovbyggelinjer

Tilbehør:

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

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælges faktiske forbrug i 2025: kr. 20.908,60

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.611	Kontantpris	kr.	4.398.000
Grundskyld	kr.	10.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Husforsikring	kr.	8.359	I alt	kr.	4.426.250
Renovation	kr.	2.945	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	115			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.282			

#### 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.133 md. / 289.594 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.332 md. / 231.987 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: Vindruevej 10, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 06.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.564.000

Nr. 3: hovedstol kr. 108.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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*



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg  
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".