



REAL



## Pandurosvej 2C, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>6.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.245</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>173</b>
Byggeår	<b>1910</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **708-3108**

**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: Pandurovej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026



## 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 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: Pandurosvej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026

### Måske en af Silkeborgs smukkeste villaer

Klassisk hvidpudset murermestervilla med sortglaseret tegltag, småsprosede vinduer og de helt rigtige proportioner, murede gesimser og symetrisk placerede vinduer i den smukke høje gavl ud mod gaden på Pandurosvej.

Opført i 1910 og nænsomt totalrenoveret med kompromisløs respekt for stilen, uhørt lækkert materialevalg og en alt hvad den moderne familie forlanger af nutidig komfort og indretning.

202 etagemeter fordelt over tre etager:

Stueplan - 70 kvm:

- Entré/Hall med gulvvarme og terrazzoklinker
- Gæstetoilet med gulvvarme og terrazzoklinker
- Køkken alrum
- Stue
- Vestvendt træterrasse

Første sal - 52 kvm:

- Repos
- Tre gode værelser
- Badeværelse med toilet, brus og gulvvarme

Kælder - 70 kvm:

- Bryggers med udgang til haven
  - Mellemgang med plads til en arbejdsplads
  - Toilet med gulvvarme
  - Badeværelse med brus, gulvvarme og plads til vaskesøjle
  - To store lyse rum med godt lys, behageligt indeklima og vinduer over terræn
- Hertil kommer et godt værksted/udhus på 18 kvm.

Det vil føre alt for vidt at beskrive alle boligens lækre detaljer, men et udpluk får du alligevel her:

- Høje fyldningspaneler
- Elegante radiatorskjulere
- Diskret stuk
- Sammentappede massive køkkenskuffer
- Marmorbordplade i køkkenet
- Terrazzoklinker på gæstetoiletet
- Arne Jacobsens ikoniske dørgreb i messing
- Tæppeholdere på trappen, i messing
- Smukke fyldningsdøre

Beliggenheden matcher heldigvis boligens tårnhøje standard, i den vestlige del af Silkeborg Midtby, ca. 300 meter fra Lunden og Silkeborg Langsø. Tæt på byen, midt i naturen.

Her er der virkelig tale om en ejendom som skal opleves live.

Adresse: Pandurovej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Stue



Værelse



Terrasse

Adresse: Pandurovej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026



Ejendommen



Værelse



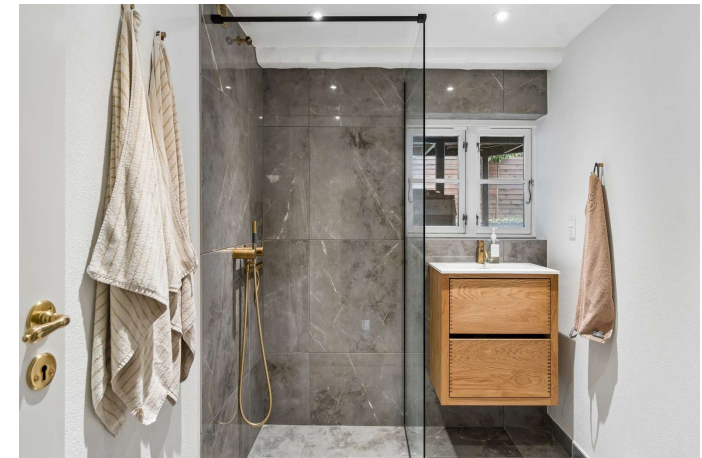
Badeværelse



Værelse



Værelse

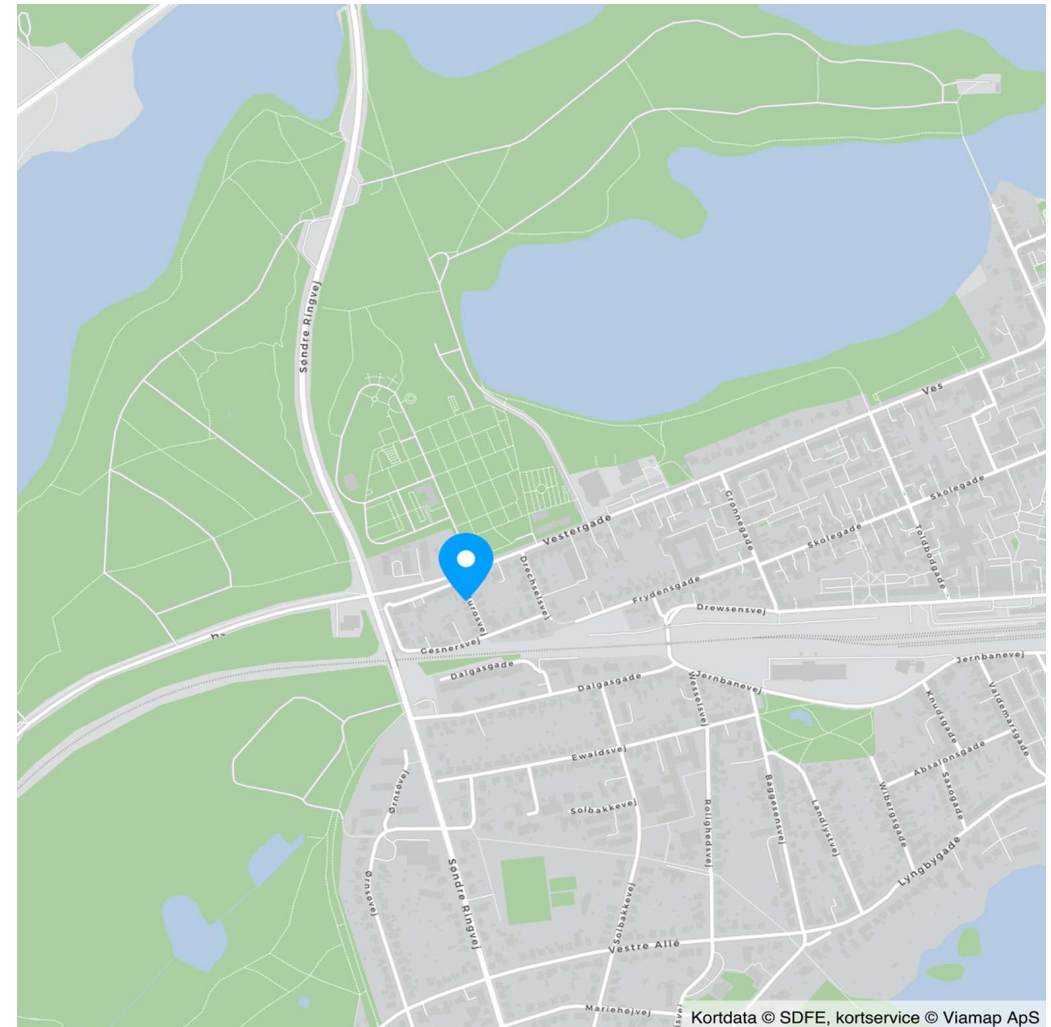


Badeværelse

Adresse: Pandurovej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Pandurosvej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 113bp Silkeborg Markjorder  
BFE-nr.: 5649555  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1910

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.056.000  
Grundværdi: 1.538.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.444.800  
Grundlag for grundskyld: 1.230.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 173 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 72 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 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: 05.10.2001 - Dok om fællesmur

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Miele), Emhætte (Gaggenau, i kogeplade), Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Gaggenau), Opvaskemaskine (Miele), Sandkasse på hjul

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pandurosvej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Aros Forsikring med policenummer: 1569102

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Bevaringsværdi:**

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

**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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 24 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Pandurosvej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.468	Kontantpris	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	13.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	74	I alt	kr.	6.845.717
Husforsikring	kr.	9.288	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.943			

#### 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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.861 md. / 442.335 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.527 md. / 354.329 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: 01.06.2026

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: Pandurosvej 2C, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 708-3108  
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 20.06.2026

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. 4.880.000

Nr. 3: hovedstol kr. 910.300

**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.

*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.