

REAL



Oddervej 10, 8600 Silkeborg

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 190 |
| Kontant | 3.295.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 3.129 | Grund m ² | 1.034 |
| Byggeår | 1972 | Energimærke | D |

Sagsnr. **708-3099**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026



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 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.

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: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026

Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed - og så en usædvanlig velholdt villa

Der er så utrolig meget godt at sige om den her dejlige ejendom, så vi undskylder på forhånd, hvis vi ikke får det hele med.

Du må i stedet bestille en fremvisning, så du ikke går glip af noget.

Som det sidste parcelhus i udkanten af Funderholme, lige der hvor det trygge børnevenlige vil-lakvarter glider ubemærket ud i det malerisk kupperede landskab, og noget af det smukkeste natur Silkeborg kan præstere (og det siger vel ikke så lidt).

Usædvanlig velbygget, velholdt, velbeliggende og velindrettet. Villaen rummer i alt hele 260 etagemeter plus garagen.

Fra hall'en fører en trappe op til overetagens store spisekøkken og vinkelstue, tre store gode værelser og en balsal af et badeværelse med både brus og kar. Fra stuen er der udgang til en stor udsigtsterrasse i hele husets bredde mod syd, så du kan nyde solen på terrassen hele dagen lang.

Overetagen svømmer i god udsigt.

I underetagen fører hall'en ind til den store gildestue med udgang til forhaven, og et stort fyrrum med udgang til baghaven. I underetagen er der også toilet, bryggers, stort værksted og boligens fjerde gode store værelse.

Underetagen er et slaraffenland for pladskrævende hobbyer, fester i gildestuen og/eller teenage-re med lyst til egen afdeling.

Vi glæder os til at tage godt imod dig på Oddervej 10, byde dig indenfor og vise dig hvorfor det giver så god mening af sige velkommen hjem til Funderholme.

Adresse: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026



Luftfoto



Hall



Ejendommen



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026



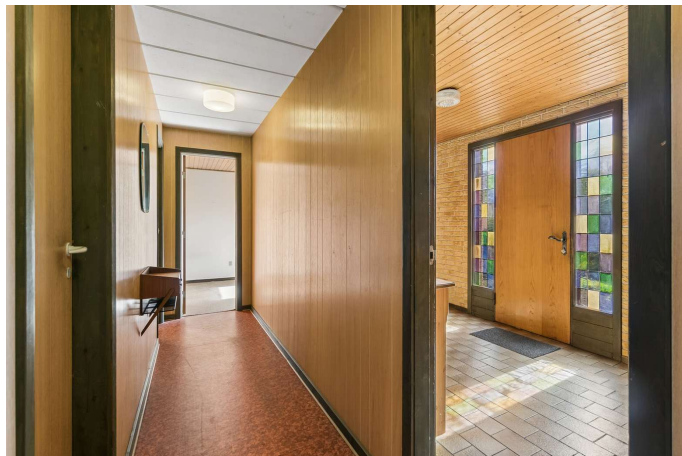
Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Gang



Ejendommen

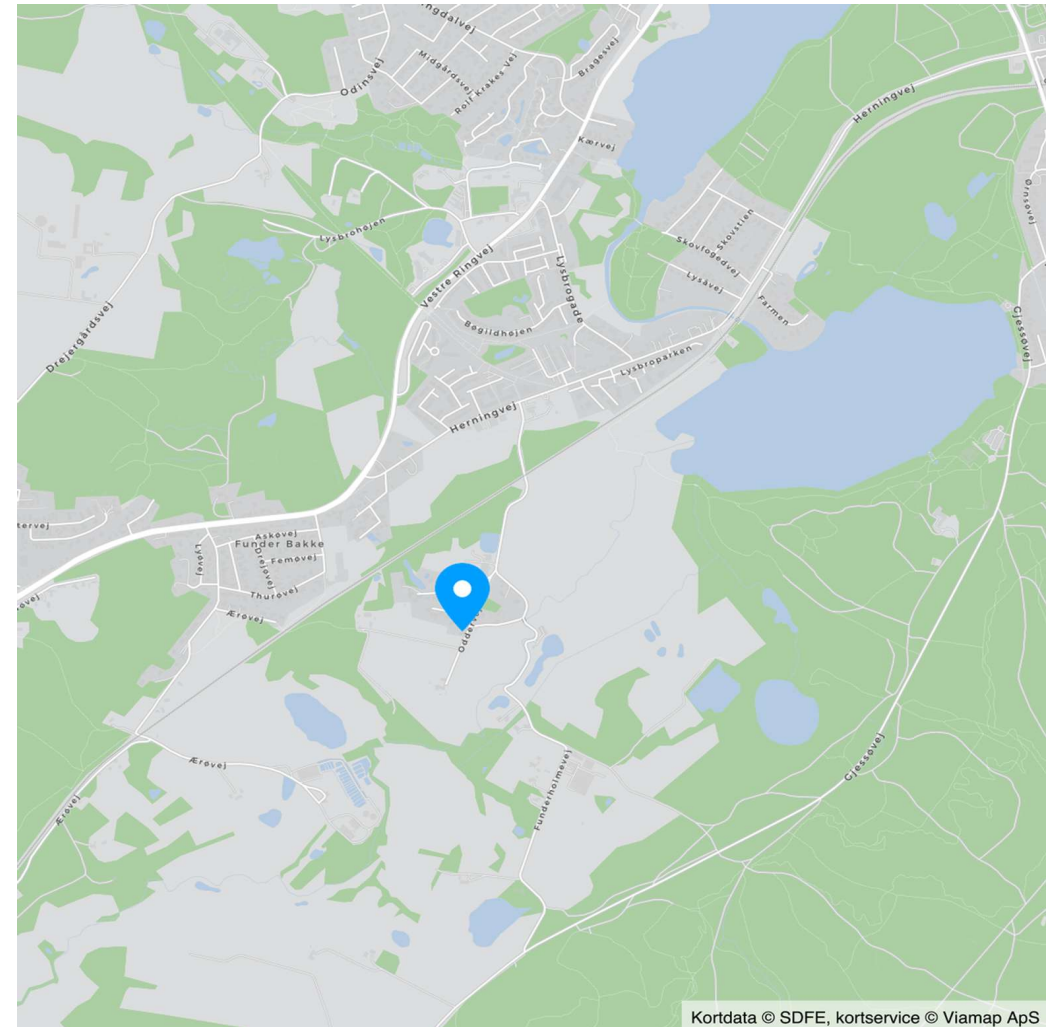


Værksted

Adresse: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
 Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 8æ Funder By, Funder
BFE-nr.: 4039299
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Arealer**

Grundareal: 1.034 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 130 m²
Garage: 29 m²
Fritliggende overdækning: 12 m²
Udhus: 20 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.103.000
Grundværdi: 1.732.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.482.400
Grundlag for grundskyld: 1.385.600

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte (Blomberg), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Ukendt), Mikrobølgeovn (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr: 1106787332

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 8 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælger oplyser, at det faktiske forbrug af træpiller udgør ca. 4-5 tons pr. år. Sælger har igennem de seneste år købt træpiller for ca. 11.000,- kr. om året.

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 salgssopstillingens 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 D

Adresse: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.660 | Kontantpris | kr. | 3.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 15.242 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.650 |
| Renovation | kr. | 2.944 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.749 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 97 | I alt | kr. | 3.327.399 |
| Skorstensfejning | kr. | 761 | 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. | | |
| Vejbelysning | kr. | 238 | | | |
| Husforsikring | kr. | 5.604 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 37.546 | | | |

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.939 md. / 215.263 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.368 md. / 172.420 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Oddervej 10, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3099
Ejerudgift/md.: kr. 3.129

Dato: 01.05.2026

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. 90.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Olietank

Olietank - nedgravet/sløjfet:

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen.

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR-meddelelse:

Der er jf. tilstandsrapporten uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen. Det er i tilstandsrapporten noteret, at bygning C Overdækket terrasse 12 m² samt bygning D Udhus 20 m² ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Begge dele er efterfølgende påført BBR.

REAL

Guldkøber[®]

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.