

REAL



Bygvænget 17, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	4.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.742	Grund m ²	740
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3193**

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: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026



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: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026

Familievilla med skønt hjerterum og hyggelig have på lukket vej

Bygvænget 17 byder på en skøn familievilla med en gennemtænkt planløsning, hvor funktionalitet og hygge går hånd i hånd. Hjemmets naturlige samlingspunkt er uden tvivl det imponerende køkken/alrum, hvor loftet er ført til kip og skaber en fantastisk rumfornemmelse. Den store køkkenø indbyder til både madlavning, lektielæsning og hyggelige stunder, mens den direkte udgang til terrassen gør det let at trække udelivet med ind, når solen skinner.

Fra køkken/alrummet leder et par trin ned til den hyggelige opholdsstue, som danner en varm og indbydende ramme om familiens afslappende stunder. Som en ekstra bonus ligger en skøn udestue i forlængelse af stuen, hvor årstidernes skiften kan nydes i lyse og behagelige omgivelser.

Boligen er indrettet med familien for øje. Her finder I to gode børneværelser, begge med hems, som giver ekstra plads til leg, overnatning eller opbevaring. Derudover rummer huset et kontor, et dejligt soveværelse, et pænt badeværelse, et gæstetoilet samt en rummelig entré. Det store bryggers er både praktisk og funktionelt med god skabsplads og plads til hverdagens mange gøremål.

Udendørs fortsætter de gode oplevelser. Haven er et kapitel for sig selv – hyggelig, velanlagt og skabt til både afslapning og leg. Her kan I nyde solen dagen igennem på de to skønne træterrasser, der giver flere dejlige opholdspladser og skaber de perfekte rammer om lange sommeraftener med familie og venner.

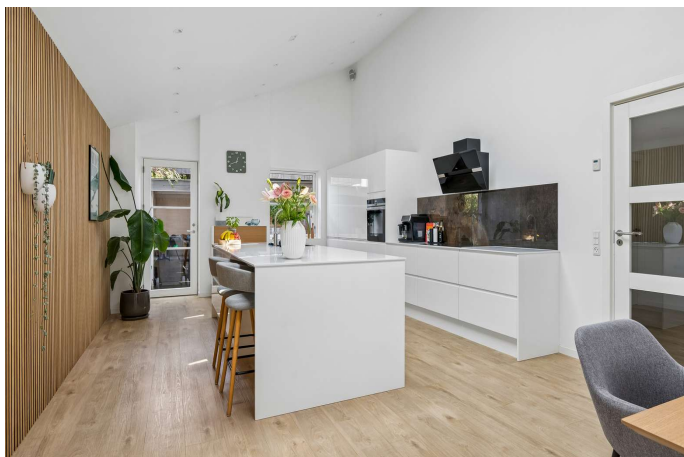
Her har I kort afstand til Silkeborgs byliv, indkøb, skoler, daginstitutioner og motorvejen – en placering, der får hverdagen til at glide lidt lettere.

En indflytningsklar familievilla med masser af charme, skønne opholdsrum og en attraktiv beliggenhed, hvor både børn og voksne vil føle sig hjemme fra første dag.

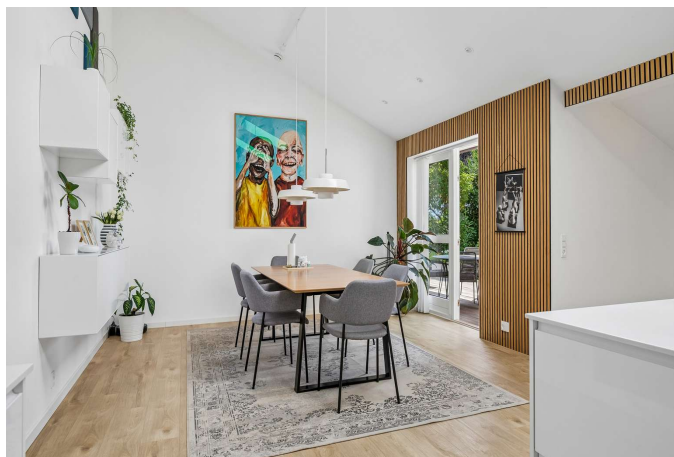
Adresse: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

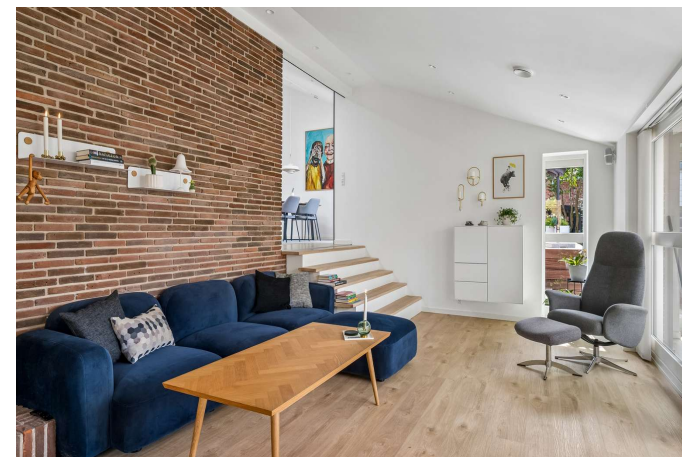
Dato: 12.08.2026



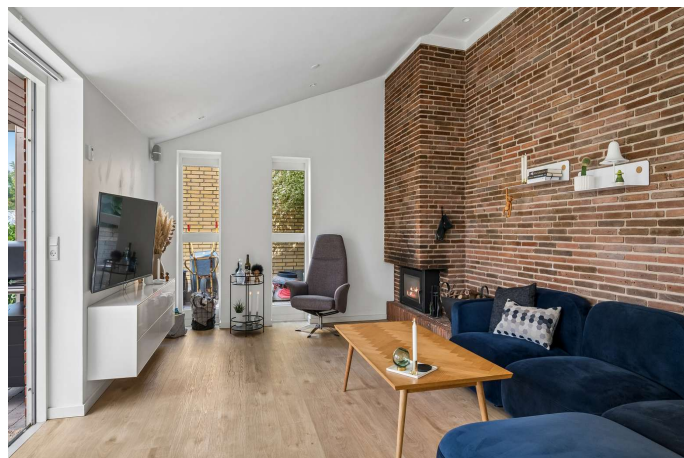
Køkken



Alrum



Stue



Stue



Værelse



Terrasse

Adresse: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026



Badeværelse



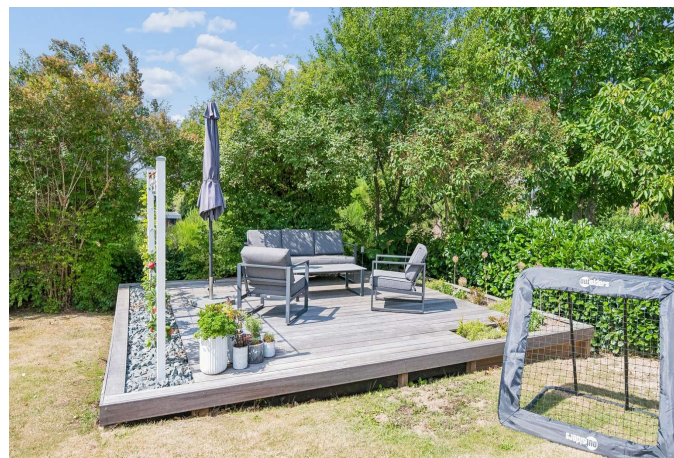
Værelse



Badeværelse



Køkken/alrum



Haveterrasse

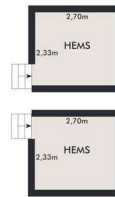


Bryggers

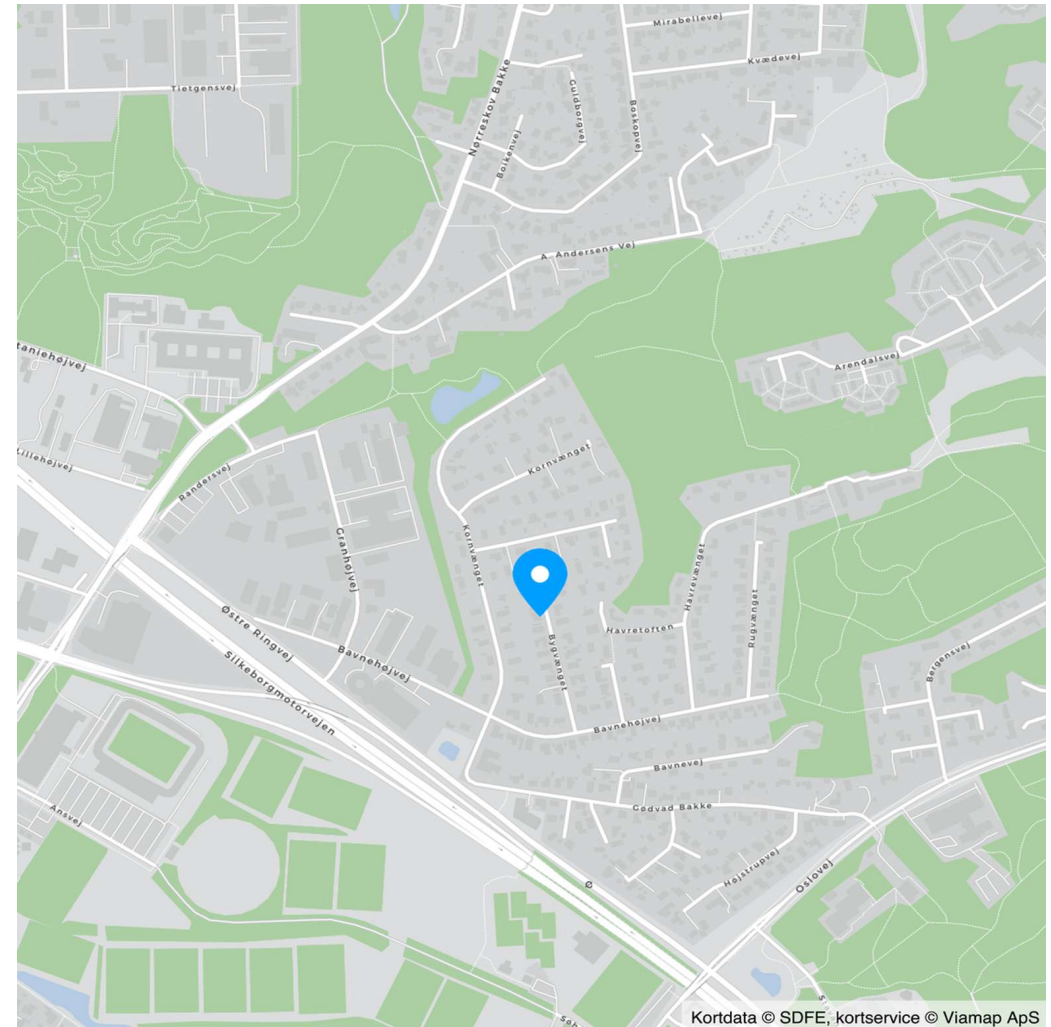
Adresse: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 9dd Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.: 4040652
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.615.000
Grundværdi: 1.096.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.092.000
Grundlag for grundskyld: 876.800

Arealer**

Grundareal: 740 m²
Boligareal i alt: 177 m²

Øvrige arealer:
Carport: 25 m²
Udhus: 6 m²

** 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

- Nr. 1: 26.06.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 2: 23.05.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Fryser (Gorenje), Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Gorenje), Vaskemaskine (Samsung), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr: 4100102968909/005

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.

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.

Olietank

Olietank - nedgravet/sløjfet:

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen. Sløjfningsattest kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.507 Forbrug: 21 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
 Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.669	Kontantpris	kr. 4.195.000
Grundskyld	kr.	9.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.050
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.902
Rottebekæmpelse	kr.	114	I alt	kr. 4.230.952
Skorstensfejning	kr.	671	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.	
Grundejerforening	kr.	400		
Husforsikring	kr.	7.827		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.904		

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.875 md. / 274.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.324 md. / 219.883 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: 09.07.2026

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: Bygvænget 17, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3193
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 12.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 2.680.000
Nr. 4: hovedstol kr. 463.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerlauget Baunehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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.