



REAL

Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	205
Kontant	4.095.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.086	Grund m ²	1.396
Byggeår	1975	Energimærke	A2010

Sagsnr. **708-2947**

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: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026



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: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026

En rummelig og moderniseret familievilla i naturskønne Gødvad

På Guldborgvej 20 finder du en flot og veldisponeret villa på 205 m² med yderligere 35 m² kælder – et oplagt valg til den pladskrævende familie, der drømmer om fredelige omgivelser tæt på både natur og byliv.

Beliggenheden

Ejendommen er placeret på en stor, kuperet grund bagerst på en blind vej, hvor privatliv og trykthed går hånd i hånd. Her er roen i højsædet, og omgivelserne emmer af natur med gamle træer, fugleliv og grønne nuancer året rundt. Fra adressen er der kun få minutter til daginstitutioner, indkøb og den nye Dybkærskole, mens Silkeborg midtby ligger cirka fire kilometer væk.

Villaen

Boligen fremstår velholdt og løbende opdateret med fokus på kvalitet og lavt energiforbrug. I 2022 blev taget på selve huset udskiftet, og året efter fik garagen nyt tag. Derudover er der installeret både luft-til-vand varmepumpe og solcelleanlæg, som gør hverdagen både grønnere og mere økonomisk. De flotte træ/alu-vinduer med zinkdetaljer kræver minimal vedligeholdelse og fuldender det moderne udtryk.

Indretning

Indenfor mødes du af en indbydende hall med trappe til underetagen. Den store vinkelstue med egetræsplankegulv og direkte udgang til den solrige terrasse giver et naturligt samlingspunkt for familien. Køkkenet, der blev moderniseret i 2015, er stilrent og grebsfrit med kvalitets-hvidevarer og god arbejdsplads. Villaen rummer desuden hele seks værelser, to badeværelser med gulvvarme og mange muligheder for at indrette sig fleksibelt – uanset om der er behov for hjemmekontor, gæsteafdeling eller børneværelser.

Uderum

Udenfor venter et skønt, privat frirum. Den sydvendte terrasse i glas og galvaniseret stål, med hårdttræsbelægning, indbyder til både morgenkaffe og sommeraftener med gæster. Den murede garage på 47 m² har en bred Hörmann ledhejseport fra 2021 og giver rigelig plads til både biler og opbevaring.

Grunden

Haven er et særligt kapitel – en kombination af klassisk have med græsplæne og en mere vild, naturnagelagtig del med stier, terrasser og små plateauer. Her kan børnene lege frit, og de voksne kan nyde udsigten fra de højere niveauer.

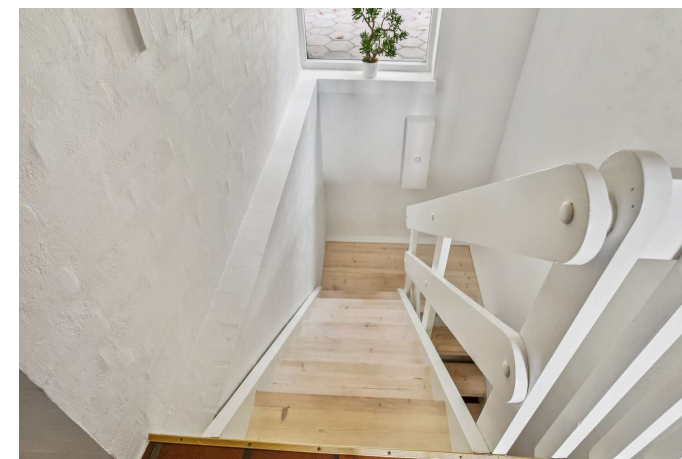
Kort fortalt

Guldborgvej 20 byder på en sjældent harmonisk balance mellem natur og komfort. Her får du en gennemført, energivenlig villa i et af Silkeborgs mest eftertragtede kvarterer, hvor både familieliv, ro og funktionalitet går op i en højere enhed.

Adresse: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

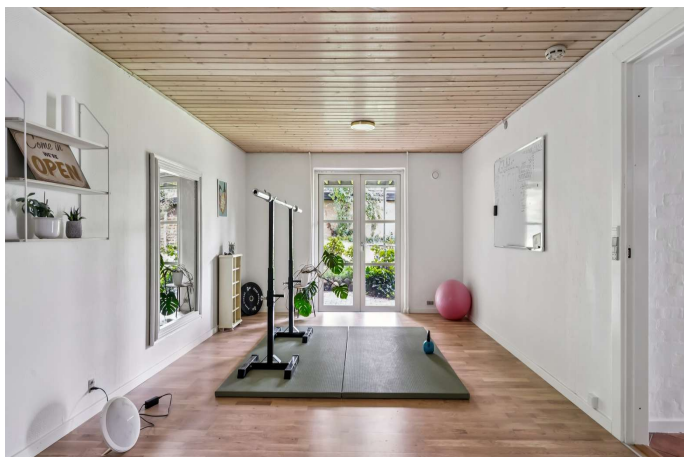
Dato: 06.09.2026



Adresse: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026



Adresse: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

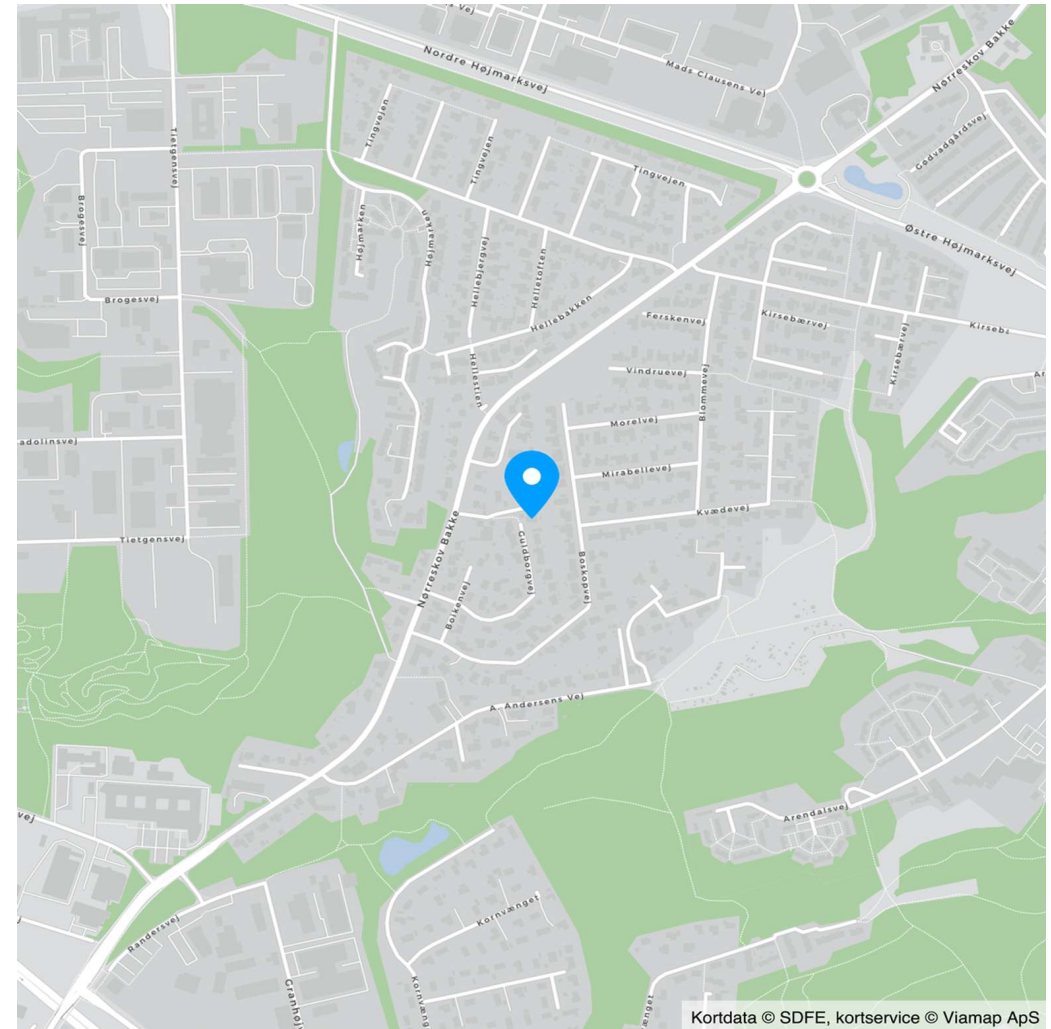
Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 12ee Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.: 4040983
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.351.000
Grundværdi: 1.445.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.680.800
Grundlag for grundskyld: 1.156.000

Arealer**

Grundareal: 1.396 m²
Boligareal i alt: 205 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 120 m²
Garage: 47 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: 07.06.1973 - Dok om ret til radiomaster samt ret til færdsel til samme

Planer

Ingen

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: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 133449051

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.

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

Olietank

Olietank - nedgravet/sløjfet:
Ifølge BBR-meddelelse forefindes der på ejendommen en nedgravet olietank fra 1975, der er afblændet/sløjfet i 2008.

Solcelleanlæg:

I henhold til BBR-meddelelsen er der i 2012 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 6).

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 7.778 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: 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 A2010



Adresse: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
 Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 13.672
 kr. 12.716
 kr. 3.579
 kr. 100
 kr. 6.966

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 I alt

kr. 4.095.000
 kr. 26.450
 kr. 13.250
 kr. 4.134.700

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. 37.033

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.555 md. / 270.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.069 md. / 216.823 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Guldborgvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 708-2947
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 06.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.122.000
Nr. 3: hovedstol kr. 812.000
Nr. 4: hovedstol kr. 161.000
Nr. 5: hovedstol kr. 106.000
Nr. 6: hovedstol kr. 268.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.