



REAL

Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	225
Kontant	4.250.000	Værelser	9
Ejerudgift	3.223	Grund m ²	4.000
Byggeår/ombygget	1902/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3017**

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: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026



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: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026

Skøn villa på landet – Naturskøn beliggenhed nær Silkeborg

Velkommen til denne charmerende villa, der kombinerer landidyl og moderne komfort på en fantastisk naturskøn grund på 4000 m². Her kan du nyde det bedste af begge verdener: Fredfyldt landliv og alligevel kun 1½ km ind til der hvor Silkeborg begynder.

Ejendommen er flot istandsat og præsenterer sig med et stilfuldt og lyst indre. Et fantastisk køkkenalrum med masser af plads til både madlavning og samvær danner hjertet af huset. De store stuer åbner op for lyse stunder og hygge med familien og vennerne. Med i alt seks værelser – heraf tre på stueetagen, hvor du også finder et lækker walk-in-closet, samt tre rummelige værelser på 1. sal – er der masser af plads til både den store familie og hjemmekontoret.

To smukke badeværelser, et funktionelt bryggers, en praktisk baggang og en entré, der byder dig velkommen, fuldender hjemmet.

Men det stopper ikke her. Denne ejendom tilbyder også store uanede muligheder for dig, der har brug for ekstra plads. Et 110 m² stort værksted med højt til loftet og port giver masser af muligheder for kreative projekter eller opbevaring. Derudover har du en imponerende 160 m² stor garage med tre porte og endnu et godt værksted – perfekt til hobbyen, erhvervet eller bilsamlingen.

Her kan du opleve den fredelige natur med åbne marker omkring dig og stadig være tæt på alt det, Silkeborg har at tilbyde. En sjælden mulighed for at få det bedste af både land og by!

Med beliggenheden lige i udkanten af Silkeborg, og med området Eriksborg som en af de nærmeste naboer; er placeringen her, den perfekte kombination af fred og ro, og kort til skole, indkøb, legekammerater og et blomstrende nyt kvarter lige for enden af "markvejen".

Kom og oplev denne fantastiske villa – et hjem, der oser af kvalitet, rummelighed og ikke mindst sjæl!

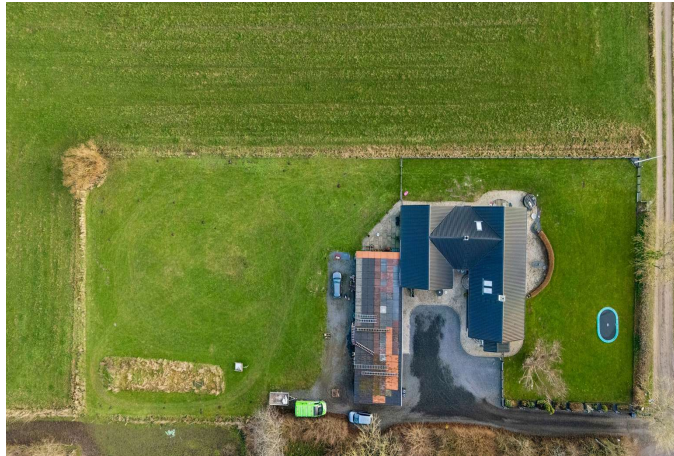
Adresse: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026



Køkken



Luftfoto



Gårdsplads



Køkken



Alrum



Stue

Adresse: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026



Luffoto



Værelse



Badeværelse



Stue - alrum - aktivitetsrum



Garage



Garage



Adresse: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

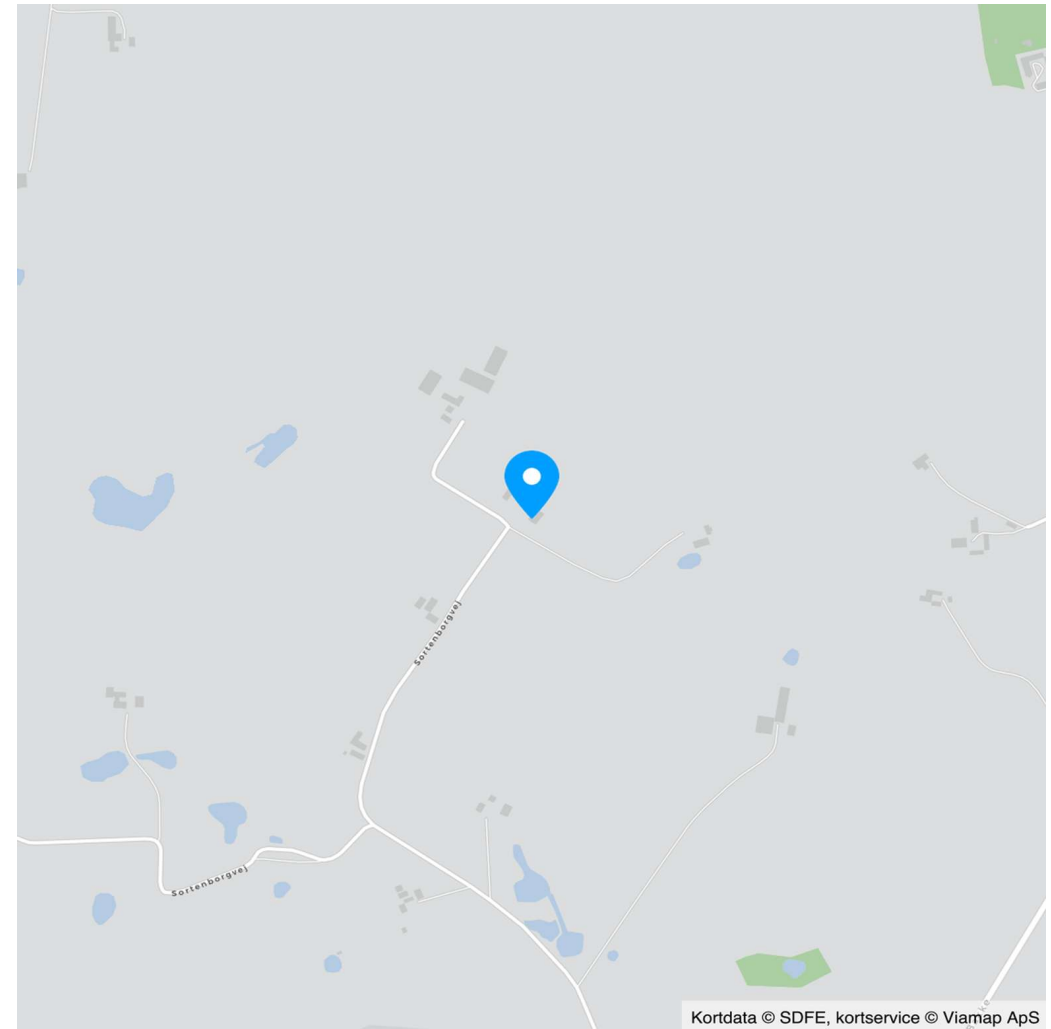
Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 4a Nørreskov, Gødvad
BFE-nr.: 9341082
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1902/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.716.000
Grundværdi: 1.479.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.172.800
Grundlag for grundskyld: 1.183.200

Arealer**

Grundareal: 4.000 m²
Boligareal i alt: 225 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 110 m²
Garage: 160 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade/emhætte: Elica NIKOLATESLA SWITCH BL/A/83,?Ovn: AEG, Kombiovn/microovn : AEG, Køleskab:AEG, Skabsfryser:: LIBHERR med Ice Maker, Opvaskemaskine: ASKO , Vinkøleskab: Temptech Sommelies

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 9712 896 962 - 001

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.

Vejlaug:

Sælger oplyser, at der ikke er et vejlaug til den private fællesvej og at der ikke indbetales noget.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

Olietank:

Der forefindes en overjordisk olietank på ejendommen, som ifølge sælgers oplysninger ikke bruges efter installation af luft-til-vand varmepumpe.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 13.876 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug til luft-til-vand varmepumpe samt alm. elforbrug kr. 29.236,39

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: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.081	Kontantpris	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	13.015	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.965
Skorstensfejning	kr.	696	I alt	kr.	4.294.315
Rottebekæmpelse	kr.	160	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.		
Husforsikring	kr.	10.140			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.671			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.096 md. / 277.157 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.501 md. / 222.010 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: Sortenborgvej 43, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 708-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.