

**REAL**



## Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>157</b>   |
| Kontant    | <b>4.295.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>2.647</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.002</b> |
| Byggeår    | <b>2005</b>      | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **708-3181**

**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: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026



## Se beskrivelse af ejendommen på næste side

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: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026

### **Skøn familievilla for enden af lukket vej**

Velkommen til Gøteborgvej 15 – en dejlig familievilla, der ligger attraktivt for enden af en lukket vej. Her får I en skøn kombination af et godt hus med en funktionel planløsning og en stor dejlig have, hvor udelivet kan nydes i fulde drag.

Boligen byder indenfor via en god entré med videre adgang til et praktisk bryggers. Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken, spise-stue og stuen, som ligger i åben forbindelse og skaber et lyst og indbydende opholdsrum med god plads til både hverdagsliv, gæster og hyggelige stunder med familien.

Planløsningen er gennemtænkt og særligt velegnet til familielivet. I den ene del af huset finder I en skøn forældreafdeling med eget badeværelse, mens der desuden er et godt kontor, to gode værelser samt endnu et badeværelse. Der er således plads til både den store familie, hjemmearbejdspladsen og gæster.

Udenfor venter en stor og dejlig have, som giver masser af plads til leg, afslapning og sommerens mange timer under åben himmel. Den gode terrasse bliver naturligt et ekstra opholdsrum i de varme måneder, og her er rig mulighed for at indrette sig med både loungemøbler, spiseplads og grill.

Beliggenheden er attraktiv og giver jer en rolig base i et dejligt område, samtidig med at hverdagen er tæt på de faciliteter, man har brug for. En rigtig familievilla med plads, funktionalitet og gode rammer – og et hjem, der indbyder til at skabe et liv sammen.



Adresse: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026



Alrum



Alrum



Stue



Badeværelse



Værelse



Stue



Adresse: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026



Alrum



Alrum



Ejendommen



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

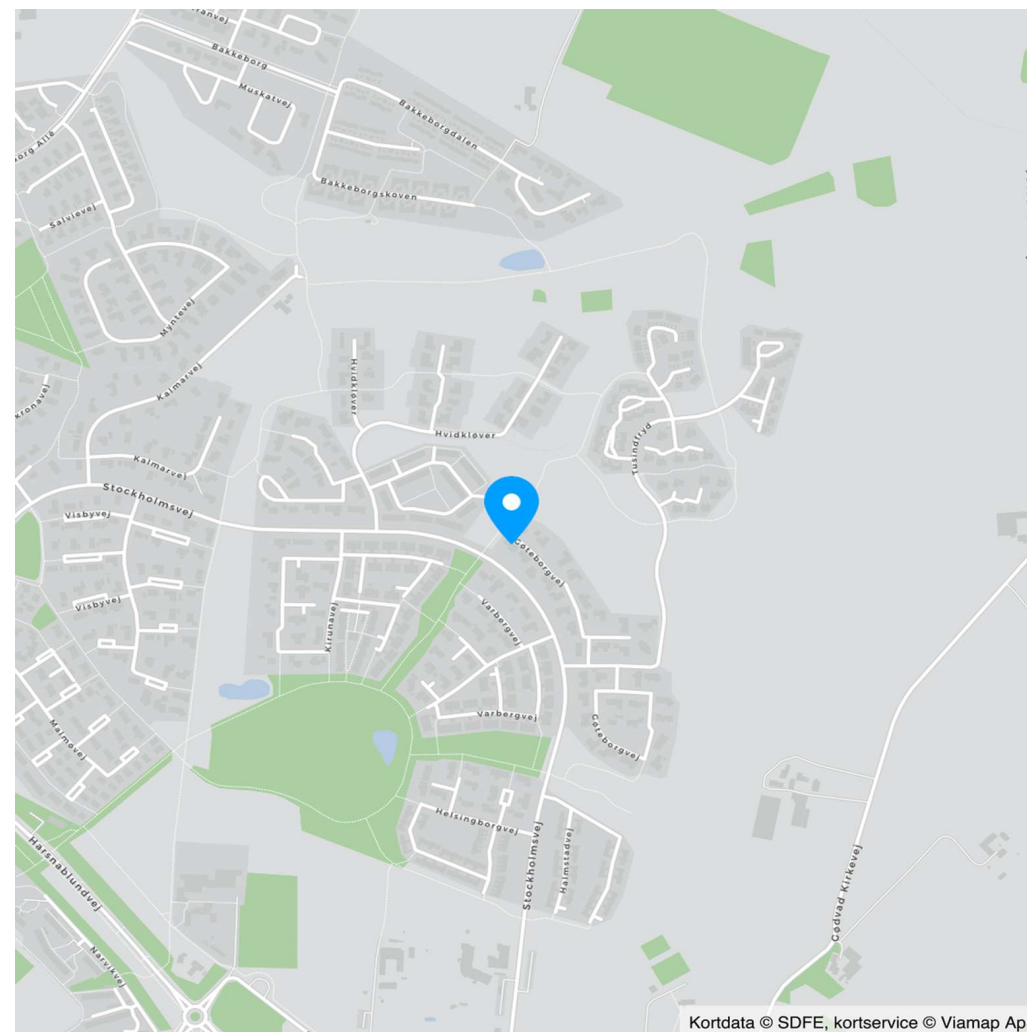
Dato: 25.08.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 5cu Gødvad By, Gødvad  
BFE-nr.: 9514300  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.320.000  
Grundværdi: 1.145.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.656.000  
Grundlag for grundskyld: 916.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.002 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 157 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 11 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 27 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: 11.10.2004 - Dok om hegn, hegnsudgifter, anbringelse af skabe for el og telefon mv

**Planer**

Lokalplan 142.10 - STOCKHOLMSVEJ M.M.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG, Isterningdispenser er defekt grundet fjeder er faldet af udløsningsmekanismen), Emhætte (Gorenje), Ovn (AEG), Kogeplade (Electrolux induktion), Opvaskemaskine (ASKO)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr: 540065883

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.085 Forbrug: 12 Mwh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

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

Energimærkning: Energimærke C





Adresse: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 13.546     | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 4.295.000 |
| Grundskyld             | kr. | 10.076     | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 27.650    |
| Renovation             | kr. | 3.578      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 8.794     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 110        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 4.331.444 |
| Husforsikring          | kr. | 4.157      | 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. | 300        |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 31.767 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

**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 23.472 md. / 281.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.802 md. / 225.624 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 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: Gøteborgvej 15, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3181  
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 25.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.830.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 85.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 694.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Gøteborgvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



# 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.

*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.