

REAL



Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	2.598.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.203	Grund m2	689
Byggear/ombygget	1960/1996	Energimærke	E

Sagsnr. **70502963**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 70502963
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025



Beskrivelse:

På Gødvad Bakke 16 finder I denne velholdte og delvist moderniserede villa fra 1960. Villaen er smukt placeret på en højtliggende grund, hvilket giver et flot udsyn og en imponerende fremtoning med sin lyse, vandskurede facade. Med 144 m² boligareal fordelt på funktionelle og stemningsfulde rum tilbyder denne ejendom et hjem med en skøn atmosfære. Grunden på 689 m² inkluderer en dejlig, privat have med flere hyggelige kroge.

Indendørs byder boligen på et lyst og indbydende køkken med spisekrog og klinkegulv, hvorfra der er direkte udgang til terrassen – perfekt til måltider under åben himmel. Den sydvendte stue imponerer med et flot skibsgulv, en hyggelig brændeovn og store vinduespartier, som sammen med dobbeltdørene til terrassen lukker masser af naturligt lys og den omgivende natur ind.

Villaen er særdeles praktisk indrettet med blandt andet et rummeligt bryggers, hvor der er plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Den lukkede og velplejede have er omkranset af en tæt hæk, som skaber en tryk og privat atmosfære. Haven rummer flere skønne terrasser, herunder en stor, hævet sydvendt terrasse, hvorfra I kan nyde en dejlig udsigt udover området. De smukke beplantninger giver en grøn oase, ideel til både afslapning og leg.

Beliggenheden i Gødvad er perfekt for både familier og par, der ønsker at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med byens faciliteter. Med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og gymnasium er hverdagens behov let tilgængelige. Silkeborgs midtby ligger blot 4 km væk, og der er nem adgang til offentlig transport, da bybussen stopper i nærheden. Derudover er der gode pendlermuligheder til Aarhus, og Gudenåen, kun 1 km væk, tilbyder skønne naturoplevelser.

Kom og oplev denne charmerende villa, der kombinerer klassisk stil med moderne detaljer og en god beliggenhed, tæt på flere skoler og byens gymnasium. Kontakt os for en fremvisning i dag!

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.

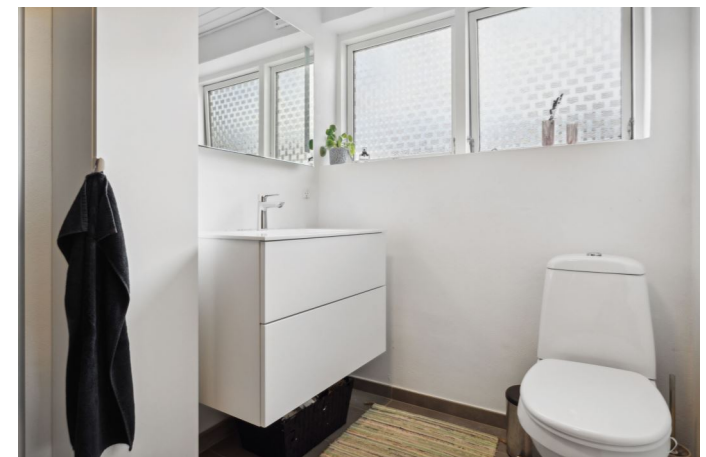
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 70502963
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025



Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 2.598.000

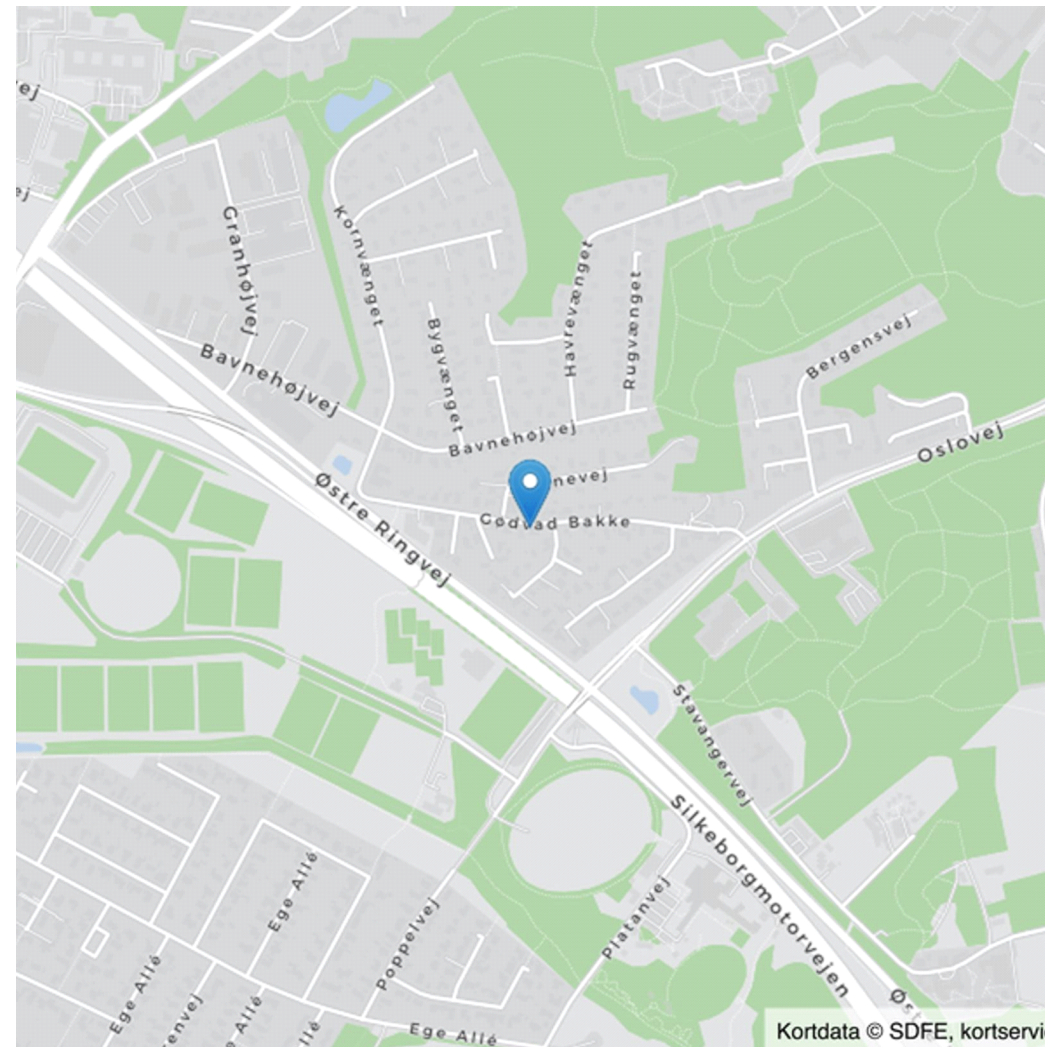
Sagsnr.: 70502963

Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 70502963
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	24 d Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.:	4041717
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.084.000 kr.
Grundværdi:	950.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.667.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	760.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	689 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Udhus:	8 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.06.1967 Dok om oversigt mv

Kommuneplanramme:

13-B-04

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 70502963
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forløbig vurdering 2022:

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Allerede sløjfet oiletank

Køber gøres opmærksom på at der i henhold til BBR og ejendomsdatarapport forefindes en nedgravet oiletank på ejendommen. Jf. Ejendomsdatarapporten er der registreret til at være afblændet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers Faktisk varmekonsum er 17.755, 20 kr. (2024)

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 70502963
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.503	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.598.000
Grundskyld	kr.	8.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	2.622.450
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		26.438			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.802 md./ 165.628 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.163 md./ 133.961 år v/26,45%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Gødvad Bakke 16, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 70502963
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 04.10.2025

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:**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Elinstallationsrapport:

Karakteriseringen i elinstallationsrapporterne er pr. 1. oktober 2020 ændret således, der nu beskrives Ulovlige installationer, Risiko for stød, Risiko for brand eller Undersøges nærmere.

At der på denne ejendom er beskrevet Risiko for stød og / eller Risiko for brand er derfor ikke et udtryk for en særlig risiko ved denne ejendom, karaktererne svarer en karakterisering som K2 eller K3 i rapporter fra før 1. oktober 2020.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på