



REAL

Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	126
Kontant	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.640	Grund m ²	292
Byggeår	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-3025**

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: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026



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 Himmelbjerg 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: Ditte Boserup Lauridsen

Adresse: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026

Moderne og indflytningsklart rækkehus fra 2018

Dette moderne rækkehus fra 2018 ligger i det eftertragtede Eriksborg-område ved Gødvad og byder på en bolig, der kombinerer stil, komfort og en virkelig velfungerende planløsning. Med 4 værelser, et skønt kig over området og en sydvendt have får du et hjem, hvor både hverdag og fridage går op i en højere enhed. Her er plads til familien, parret med behov for ekstra rum – eller til dig, der drømmer om hjemmekontor eller gæsteafdeling.

Boligen er opført i to plan, hvor store vinduespartier og et flot lysindfald skaber en lys og indbydende atmosfære. På 1. salen åbner hjemmet sig yderligere op med et dejligt kig ud over området – en kvalitet, der giver ro og luft i hverdagen og gør rummene ekstra attraktive.

Husets hjerte er det åbne køkken-alrum i forbindelse med stuen, hvor der er god plads til både hverdagsliv og gæster. Herfra er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, som indbyder til lange sommeraftener og afslapning i solen. Haven er nem og overskuelig – lige til at nyde uden at skulle bruge al tiden på vedligehold.

Med solceller på taget og varmepumpe får du en energieffektiv bolig med lave driftsomkostninger – en klar fordel i hverdagen. Samtidig fremstår boligen i moderne materialer og et tidssvarende udtryk, så du kan flytte direkte ind og føle dig hjemme fra første dag.

Beliggenheden i rolige og familievenlige Eriksborg er svær at slå. Her bor du tæt på hverdagens fornødenheder, grønne områder og gode stisystemer – og med legeplads lige i nærheden er det et oplagt valg for børnefamilien.

Kom og oplev et indbydende og moderne rækkehus med masser af lys, god energi og en beliggenhed, der gør hverdagen nem og rar. Vi glæder os til at byde dig velkommen!



Adresse: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026



Adresse: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026



Adresse: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5ca Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100096809
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.919.000
Grundværdi:	866.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.335.200
Grundlag for grundskyld:	692.800

Arealer**

Grundareal:	292 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²
Udhus:	10 m ²

** 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

Lokalplan 13-009 - Område til boligformål ved Bakkeborg, Gødvad

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: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer / Certifikat: 1372495 / 9725

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.

Solceller:

I henhold til BBR-meddelelsen er der etableret solcelleanlæg på ejendommen med GSRN nr. 571313113162154293

Ingen refusion af tinglysningsafgift

Der gøres opmærksom på, at sælgers lån er lyst i flere ejendomme og skal derfor relaxeres fra ejendommen.
Lånet kan ikke overtages af køber, og køber kan ikke ved tinglysning af nyt pant i ejendommen opnå refusion af tinglysningsafgift i forbindelse med sælgers relaxsation af eksisterende pant i ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.659 Forbrug: 1.955 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.910	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	7.621	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.348
Grundejerforening	kr.	2.000	Berigtigelsesomkostning til sælgers mægler	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	2.728.398
Husforsikring - Anslået	kr.	6.500			

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. 31.684

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.822 md. / 177.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.872 md. / 142.468 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Bakkeborgtoften 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 708-3025
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 33.560.000
Nr. 2: hovedstol kr. 17.440.000
Nr. 3: hovedstol kr. 473.000
Nr. 4: hovedstol kr. 16.125.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Bakkeborg

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.

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.