



## Egebakken 11

8600 Silkeborg

Pris	2.395.000 kr.
Udbetaling	120.000 kr.
Brutto	12.661 kr.
Netto	10.247 kr.
Ejerudgift (md)	2.566 kr.
Boligareal	152 m <sup>2</sup>
Garage	36 m <sup>2</sup>
Udhus	30 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.163 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1974/2000
Sagsnummer	1032507
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Rummeligt familiehjem med stort potentiale i Gjessø

## 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: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026



Velkommen til Egebakken 11 – et solidt og sundt hjem, der byder på et skønt udgangspunkt for både familieliv og personlig modernisering. Huset ligger i det fredelige og attraktive område i Gjessø tæt på Silkeborg og kombinerer roen ved naturen med nem adgang til byens faciliteter.

Boligen indeholder hele 4 gode værelser, som giver plads til hele familien, samt 2 badeværelser, der sikrer god komfort og funktionalitet. Hjertet i hjemmet er det store køkkenalrum i åben forbindelse med en rummelig stue, der skaber en rummelig og indbydende atmosfære, perfekt til samvær og hverdagens aktiviteter.

Herudover får du en stor udestue, som kan bruges året rundt og som giver ekstra plads til afslapning, hobby eller besøg. Huset står sundt og velholdt, men rummer samtidig et stort potentiale for dig, der ønsker at sætte dit eget præg og modernisere efter tidens ønsker og behov. Haven er rummelig med god plads til leg, haveaktiviteter og afslapning i grønne omgivelser.

### Vi fremhæver:

- **Luft-til-vand varmepumpe fra 2023**
- **4 gode værelser + 2 badeværelser**
- **Havestue fra år 2000 med isolering i vægge + gulv**
- **Velholdt bolig i børnevenligt område**

Egebakken 11 ligger i et børnevenligt kvarter tæt på skole, daginstitutioner og indkøb, og samtidig har du de smukke omgivelser ved Gjessø og Silkeborgsøerne lige uden for døren – ideelt til både aktiv fritid og ro.

En bolig med plads til familien, personlighed og gode oplevelser i trygge og naturskønne omgivelser.

### 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: Christian Bundgaard

Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026



Set fra vejen



Udestue



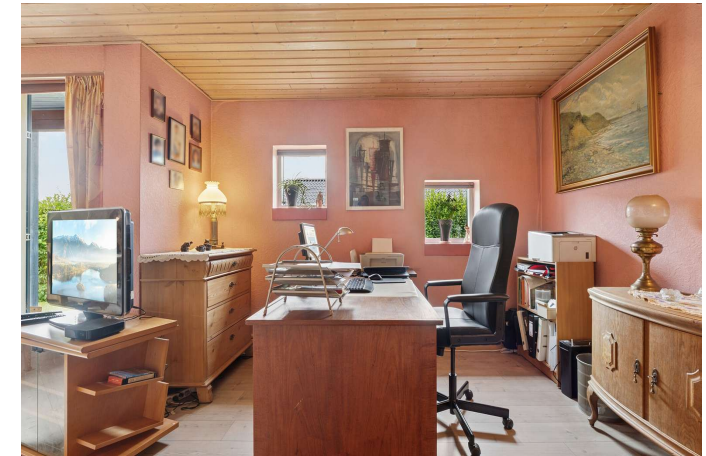
Køkken



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Set fra haven

Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026



Terrasse



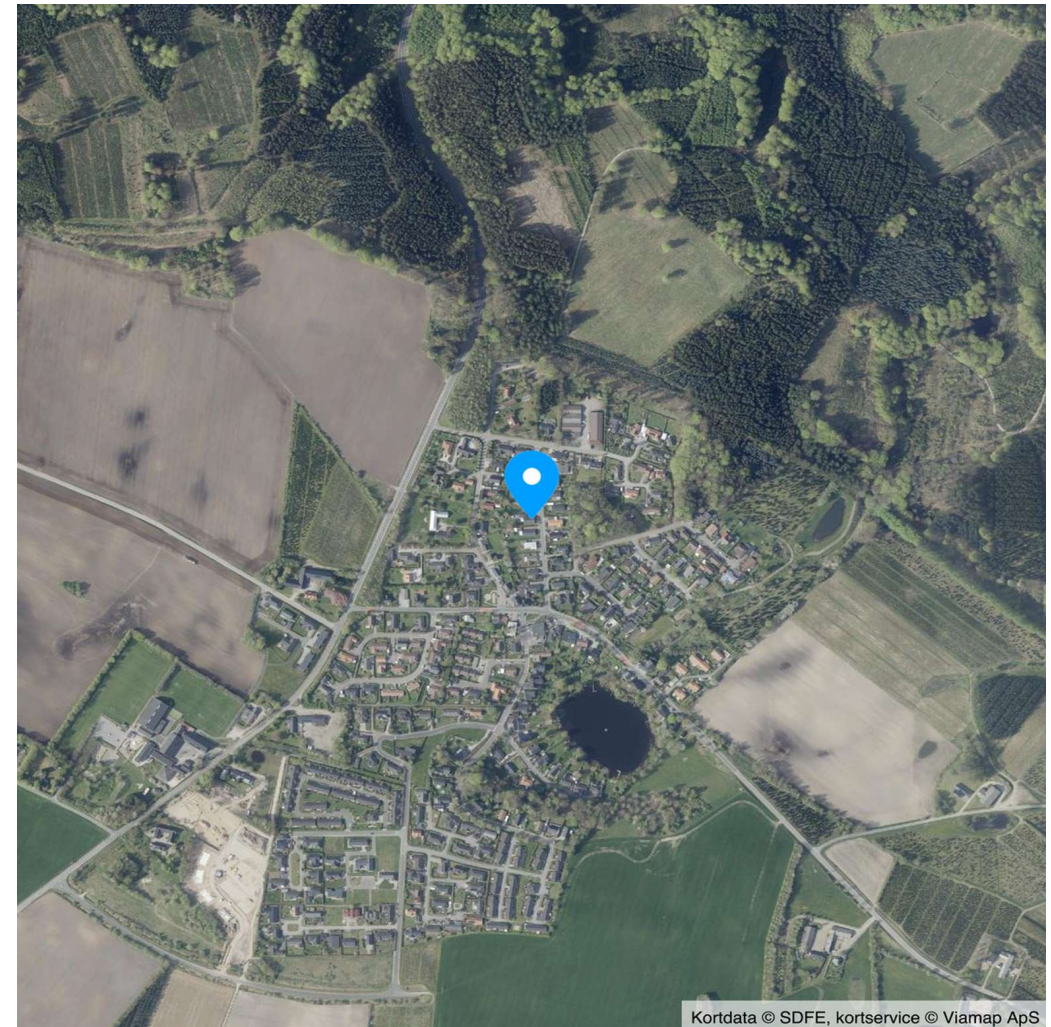
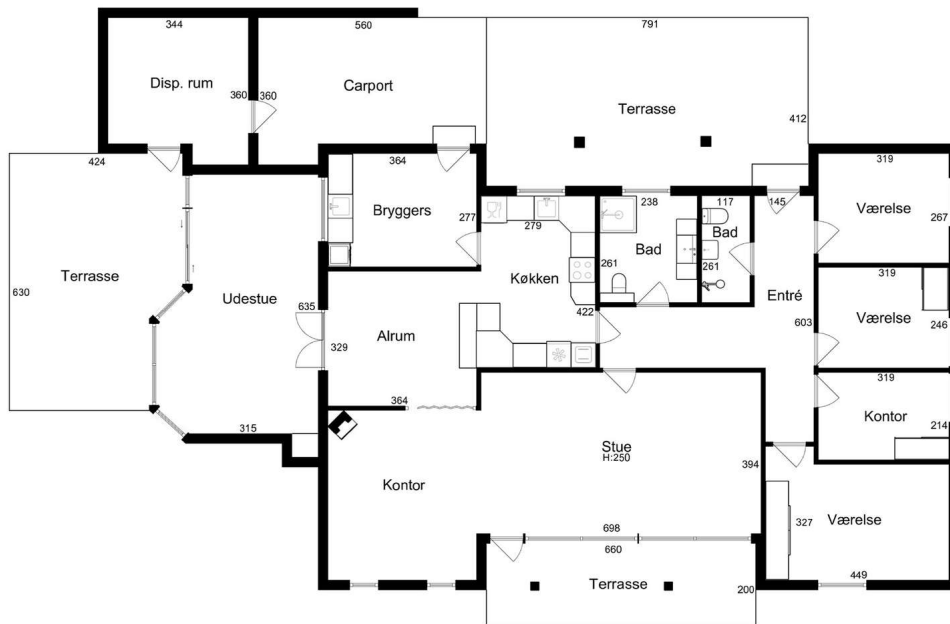
Set fra haven



Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	2aq Gjessø By, Them
BFE-nr.:	4309137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974/2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.600.000
Grundværdi:	1.088.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.080.000
Grundlag for grundskyld:	870.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.163 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	152 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	26 m <sup>2</sup>
Garage:	36 m <sup>2</sup>
Udhus:	22 m <sup>2</sup>
Udhus:	8 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 43-B-01 - Boliger nord for Rustrupvej, Gjessø  
Lokalplan 25 - BOLIGOMRÅDE GJESSØ BY

Tilbehør:

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

Komfur, Indbygningsovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område: Gjessø er en landsby i smukke omgivelser. Her er mange børnefamilier, da der er en god skole og et super godt lokalsamfund med sportshal og god idrætsforening. Der er et godt sammenhold i byen og hvert år har de fest uge med udklædning og festlige lege for børn og voksne. Se alt om Gjessø på [www.gjessø.dk](http://www.gjessø.dk)

Skole/daginstitution: Gjessø Skole ca. 900 meter  
Bus: ca. 220 meter  
Indkøb: Min Købmand ca. 150 meter

Ydermur: Gule sten  
Tag: Bølgeeternit  
Vinduer: Træ  
Lofter: Lister  
Gulve: Laminat

Grundejerforening - ikke medlemspligt - kontingent årligt kr. 300

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.000                                      Forbrug: 7.690 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.608	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	9.574	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	2.411.250
Skorstensfejning	kr.	627			
Andet	kr.	127	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.	6.912			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.792			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.661 md. / 151.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.247 md. / 122.962 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Egebakken 11, Gjessø, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1032507  
Ejerudgift/md.: kr. 2.566

Dato: 11.03.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Gjessø Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Nej  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej



Grønne Silkeborgs mæglere - selvstændige og uafhængige ejendomsmæglere. Find din nye eller sælg den gamle bolig hos din lokale ejendomsmægler i Silkeborg. Hos Grønne Silkeborgs mæglere er vi uafhængige af faste markedsføringskoncepter, hvilket giver os mulighed for at markedsføre din bolig individuelt. Dermed finder vi altid den bedste markedsføringsløsning til lige netop din bolig. Som erfaren ejendomsmægler kender vi alt til ejendomshandler og ejendomspriser i alle boligområder i Silkeborg.

Ønsker du en gratis og uforpligtende salgsvurdering?

- Kontakt os allerede i dag på tlf. 86 81 64 44 eller [mail@clausgroenne.dk](mailto:mail@clausgroenne.dk)

## Grønne Silkeborgs mæglere

Østergade 8, 8600 Silkeborg

86816444

[mail@clausgroenne.dk](mailto:mail@clausgroenne.dk)

[www.clausgroenne.dk](http://www.clausgroenne.dk)

**Christian Bundgaard**

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

30666344

[cb@clausgroenne.dk](mailto:cb@clausgroenne.dk)