



REAL

## Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg

|             |                  |             |              |
|-------------|------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2    | <b>140</b>   |
| Kontantpris | <b>3.495.000</b> | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.854</b>     | Grund m2    | <b>450</b>   |
| Byggear     | <b>2018</b>      | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **708-3023**

---

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://www.realmaeglerne.dk/8600)

## Salgsopstilling

Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026



### Beskrivelse:

#### 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: Ditte Boserup Lauridsen



Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026

Velkommen til Bakkeborgskoven 7 – en indflytningsklar og stilren bolig, hvor arkitektur, funktionalitet og beliggenhed går op i en højere enhed.

Boligen fremstår lys og indbydende med et moderne udtryk og en gennemtænkt planløsning, der udnyttes optimalt. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og stue, hvor de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en behagelig rumfornemmelse. Her er god plads til både hverdagens samvær og hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet er tidløst og funktionelt med gode arbejdsflader og rigelig opbevaringsplads – ideelt for både den madglade og den travle hverdag.

Boligen rummer i alt **fire værelser**, som er velindrettede og lette at indrette efter behov – hvad enten det er børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Der er **to badeværelser**, hvilket giver en ekstra komfortabel hverdag, særligt for børnefamilien eller når der er gæster. Begge badeværelser fremstår pæne og funktionelle med gode løsninger.

Derudover byder huset på entré og praktisk bryggers med plads til hverdagens gøremål.

Udendørs venter en overskuelig have/terrasse, som er nem at holde og indbyder til afslapning, udeliv og sommerens grillmiddage.

Beliggenheden i Bakkeborgskoven er rolig og attraktiv med kort afstand til natur, stisystemer, skole, daginstitutioner og Silkeborgs mange faciliteter. Her får du en bolig, der passer perfekt til både førstegangskøberen, parret eller den lille familie, som ønsker en nem og moderne hverdag i naturskønne omgivelser.

Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                                             |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Silkeborg                                            |
| Matr.nr.:           | 5 cq Resendal By, Gødvad                             |
| BFE-nr.:            | 100096847                                            |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Privat                                               |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                                           |
| Opført/ombygget år: | 2018                                                 |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.221.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.014.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.576.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 450 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 140 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 21 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 9 m <sup>2</sup>   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

### 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.



Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Policenummer / Certifikat: 1372495 / 9725

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2015.

**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.

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                           |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|---------------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 13.142 | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld                | kr. | 8.923  | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 10.348    |
| Renovation                | kr. | 3.579  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 22.850    |
| Grundejerforening         | kr. | 2.000  | Berigtigelsesomkostninger til sælgers mægler | kr. | 5.000     |
| Rottebekæmpelse - Anslået | kr. | 100    | I alt                                        | kr. | 3.533.198 |
| Husforsikring - Anslået   | kr. | 6.500  |                                              |     |           |

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

34.244

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.489 md./ 221.867 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.098 md./ 181.176 år v/25,50%  
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% 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:

14.01.2026

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: 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.



Adresse: Bakkeborgskoven 7, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 15.01.2026

**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:**

**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.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Bakkeborg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 & Brøndum, 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.