



REAL

Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	1.998.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.160	Grund m2	822
Byggear/ombygget	1942/1954	Energimærke	D

Sagsnr. **70503023**

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: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 70503023
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg – en charmerende villa beliggende i et attraktivt og roligt område tæt på Silkeborgs naturskønne omgivelser.?

Denne villa fra 1942 tilbyder 128 m² beboelsesareal fordelt på fire værelser, hvilket giver god plads til familien. Huset er opført i mursten med tegltag og opvarmes via fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og effektiv varmeforsyning. Derudover rummer ejendommen en kælder på 78 m², der giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for hobbyaktiviteter. Grunden er på 822 m² og inkluderer både garage og udhus, hvilket øger anvendelsesmulighederne.

Nørreskov Bakke er kendt for nærhed til naturen. Området byder på smukke skovområder og søer, der indbyder til gåture, løb og cykling. Samtidig er der kort afstand til Silkeborgs bymidte, hvor du finder et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, caféer, restauranter og kulturelle tilbud. Der er også gode skoler og daginstitutioner i nærheden, hvilket gør området ideelt for børnefamilier.?

Fra ejendommen er der nem adgang til offentlig transport, og motorvejsnettet ligger inden for kort afstand, hvilket gør pendling til nærliggende byer som Aarhus og Herning bekvemt.?

Denne villa er en oplagt mulighed for dem, der søger en bolig med charme og karakter i et attraktivt område tæt på både natur og byliv. Kontakt os for en fremvisning og oplev selv de mange kvaliteter, denne ejendom har at byde på.

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: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 70503023
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025



Stue



Indendørs

Adresse: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 1.998.000

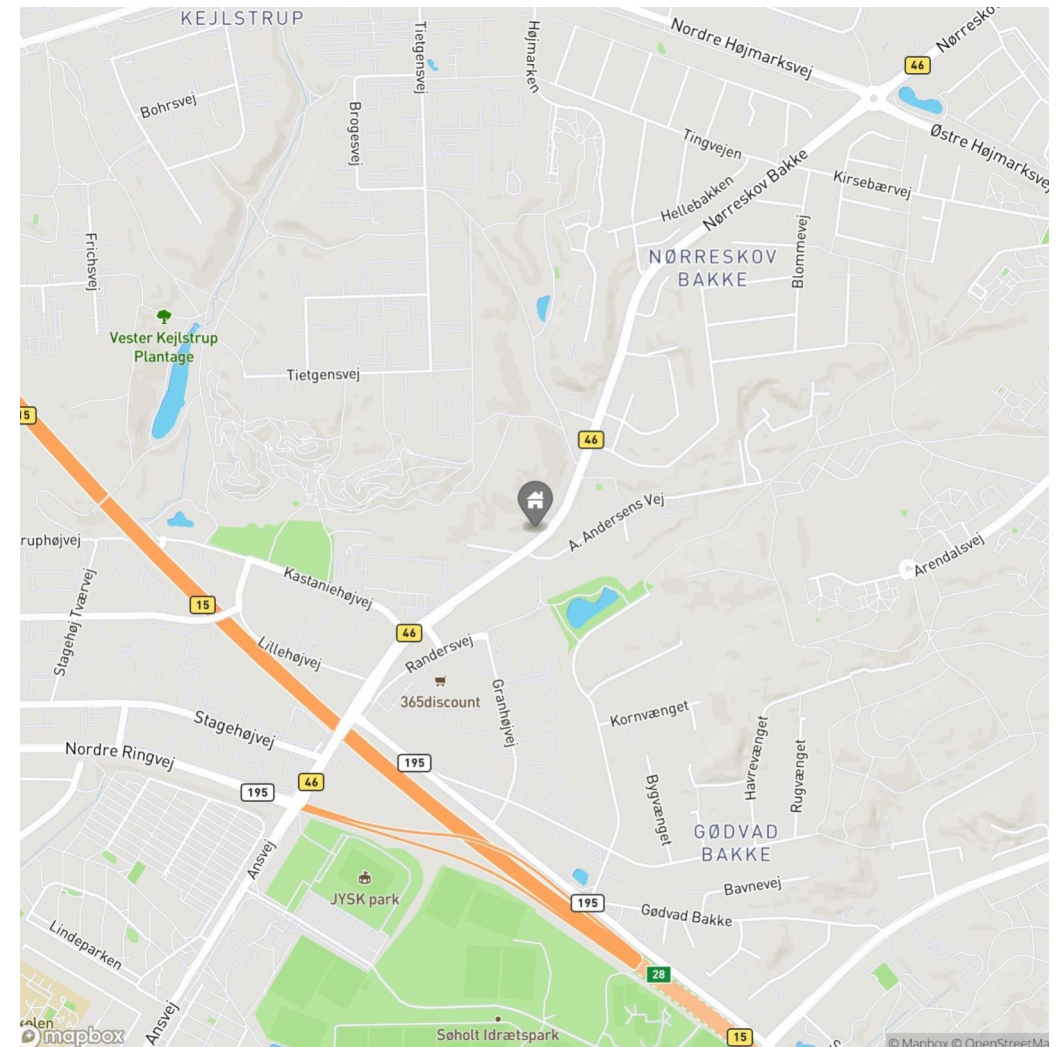
Sagsnr.: 70503023

Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 70503023
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1 aø Ø. Kejlstrup, Gødvad
BFE-nr.:	4041921
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1942/1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.145.000 kr.
Grundværdi:	950.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.716.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	822 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Garage:	19 m ²
Udhus:	34 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. 13.10.1932 Dok om byggelinier mv, Vedr 1466D
Nr. 2 lyst d. 15.11.1972 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 3 lyst d. 30.10.1997 Dok om adgangsbe grænsning mv

Kommuneplanramme:
13-B-02

Lokalplan:
Ingen

Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 70503023
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.934 Forbrug: 28,32 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekonsum 2024: 17.658 kr.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Adresse: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 70503023
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.752	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	8.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	5.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	2.018.850
Skorstensfejning	kr.	602	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		25.923			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.830 md./ 129.957 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.667 md./ 104.002 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: 13.09.2025
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: Nørreskov Bakke 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 70503023
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 16.09.2025

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

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