



REAL

Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	110
Kontantpris	2.450.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.524	Grund m2	252
Byggear	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **708-2989**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025



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: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025

Her bor du i det attraktive Eriksborg-område ved Gødvad, kendt for sine grønne omgivelser, gode fællesarealer og rolige atmosfære. Allerede fra du træder ind, mærker du den lette, nordiske stil, hvor lyse materialer, store vinduespartier og gennemtænkte løsninger skaber en indbydende helhed.

Rækkehuset er i to plan og rummer tre gode og regulære værelser, som gør hjemmet oplagt til både par, børnefamilien eller dig, der ønsker ekstra plads til kontor eller gæster. Med to moderne badeværelser får du en hverdag, hvor både praktik og komfort er tænkt ind fra start.

I stueplan finder du boligens naturlige samlingspunkt: det rummelige spisekøkken, der ligger i åben forbindelse med den store stue. Her strømmer lyset ind fra de brede terrassedøre og skaber en varm og imødekommende atmosfære. Stuen giver god plads til både spisebord og sofamiljø, og indretningsmulighederne er mange. Herfra er der direkte udgang til haven samt den store, sydvestvendte terrasse, hvor du kan nyde solen langt ud på eftermiddagen og aftenen. Terrassen fungerer som et naturligt udvidet opholdsrum – perfekt til hyggelige stunder, afslapning eller sommerens grillaftener.

På første sal bliver du mødt af et lyst og åbent repos, som fungerer perfekt som enten hjemmearbejdsplads, kreativ zone eller et hyggeligt læsehjørne. Det er et af de steder i boligen, hvor man virkelig mærker den gennemtænkte planløsning og den ekstra fleksibilitet.

Huset er opført i moderne og tidssvarende materialer, og detaljer som solceller bidrager til en mere energieffektiv og økonomisk fordelagtig hverdag. Hele boligen står utrolig pænt, så du kan flytte direkte ind uden at skulle gøre andet end at sætte dine møbler på plads.

Beliggenheden i Eriksborg fuldender helheden. Her bor du i et trygt og familievenligt område med kort afstand til både skole, institutioner, indkøb og naturskønne stier. Lige i nærheden finder du også en rigtig god legeplads, som gør området særligt attraktivt for børnefamilier. Samtidig er der nem adgang til både Silkeborg midtby og motorvejsnettet.

Alt i alt får du her et moderne rækkehus med en behagelig atmosfære, en skøn planløsning og en placering, der gør hverdagen let. Kom og oplev det selv – dette rækkehus er lige til at flytte ind i!

Adresse: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025



Badeværelse



Gang



Værelse



Værelse

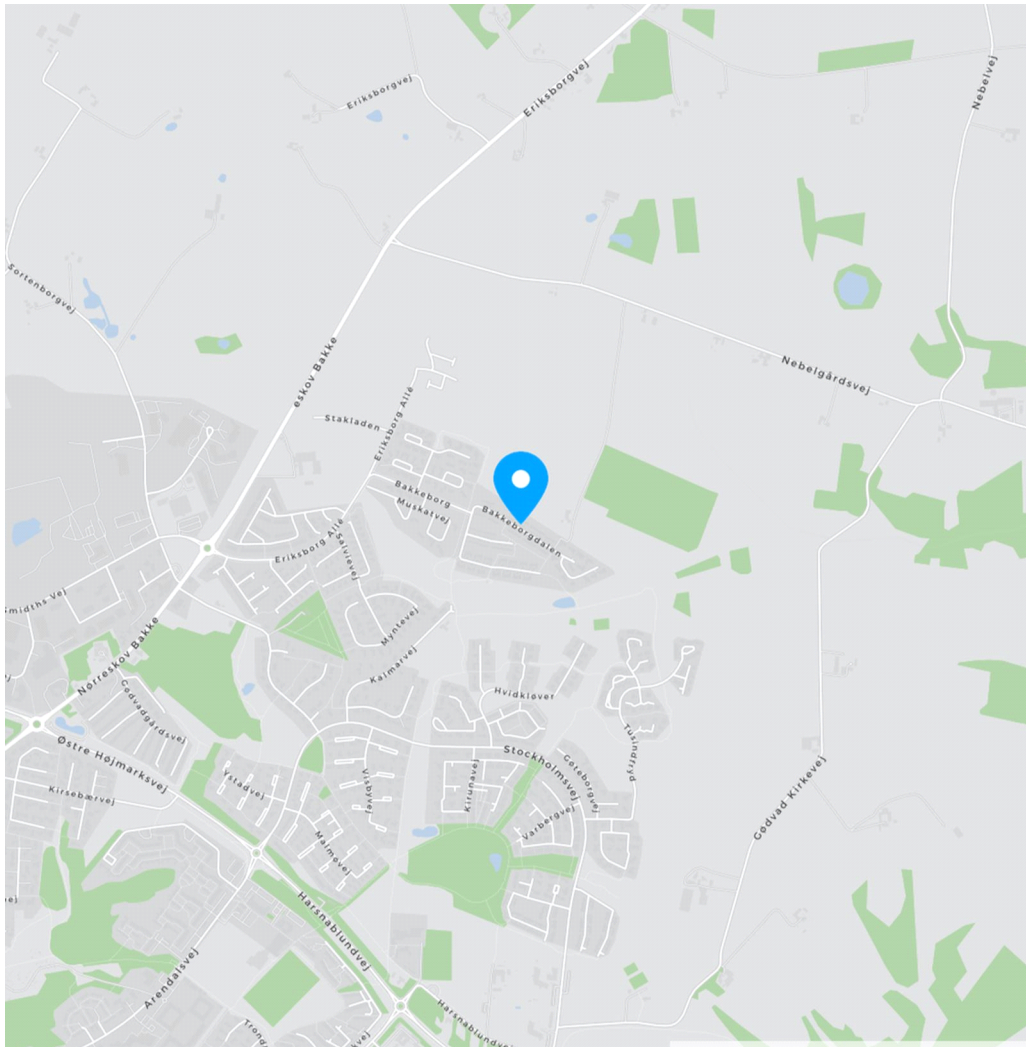


Værelse



Badeværelse

Dato: 18.12.2025



Adresse: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5 s Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100096796
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.684.000 kr.
Grundværdi:	817.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.147.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	252 m ²
Boligareal i alt:	110 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.000 Forbrug: 1.500,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.951	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.450.000
Grundskyld	kr.	7.190	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.305
Renovation	kr.	3.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Grundejerforening	kr.	2.000	Berigtigelsesomkostninger til sælgers mægler	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	72		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	2.479.855

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

30.291

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.190 md./ 158.280 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.566 md./ 126.794 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: 18.12.2025 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.

Adresse: Bakkeborgdalen 19, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 708-2989
Ejerudgift/md.: kr. 2.524

Dato: 18.12.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bakkeborg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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.