

Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**1.945.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.607**	Grund m^2	**1.275**
Byggeår	**1951**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **708-3230**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026



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 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: Cecilie Leonhard Winther

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026

Mulighedsrig ejendom med dejlig have

På Nørreskov Bakke 54 venter en ejendom med masser af muligheder for dig, der drømmer om at skabe et hjem helt efter egne ønsker og behov. Her får du en rummelig bolig i tre plan med et rigtig godt potentiale.

Boligens tre plan er godt indrettet og giver mange muligheder for tilpasning af familiens behov, hvad enten du drømmer om gode værelser, hobbyrum, hjemmekontor eller ekstra plads til familiens forskellige aktiviteter. Her er et godt udgangspunkt for at sætte sit eget præg og skabe en bolig med netop den stil og atmosfære, man ønsker.

Udenfor venter en stor og dejlig have, som giver masser af plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder. De store grønne træer skaber en følelse af skov i baghaven. Til ejendommen hører desuden en garage, som giver gode muligheder for parkering, opbevaring eller hobby.

Nørreskov Bakke 54 er med andre ord en ejendom for dig, der kan se mulighederne frem for begrænsningerne. Her får du god plads, en stor have og en bolig med et spændende potentiale – og med den rette kærlige hånd kan du skabe et hjem, der passer præcis til dig.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026



Spisestue



Stue



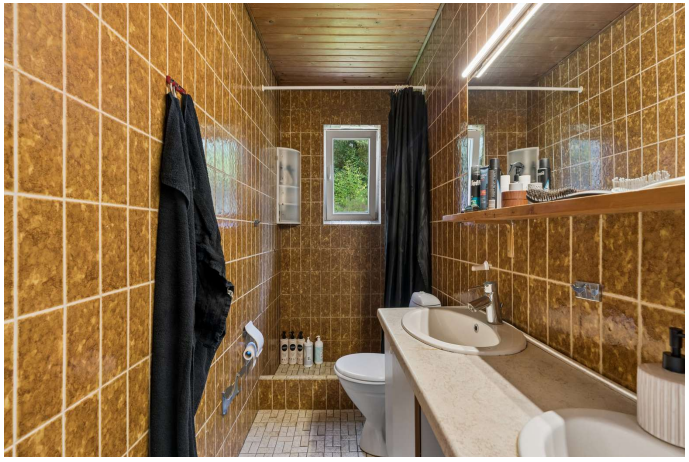
Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026



Værelse



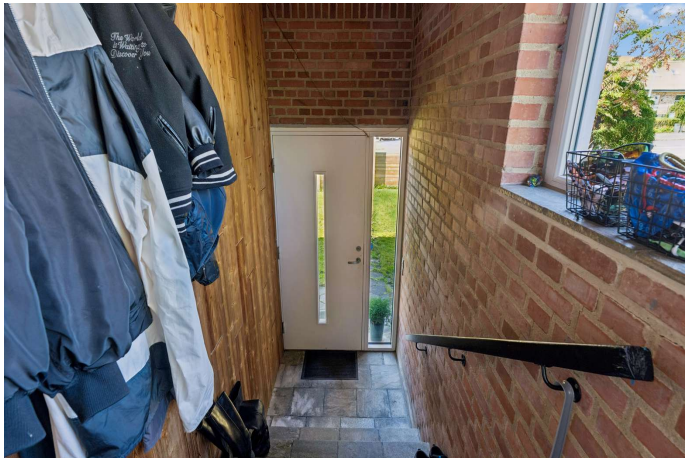
Værelse



Repos



Kontor



Entré



Have

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

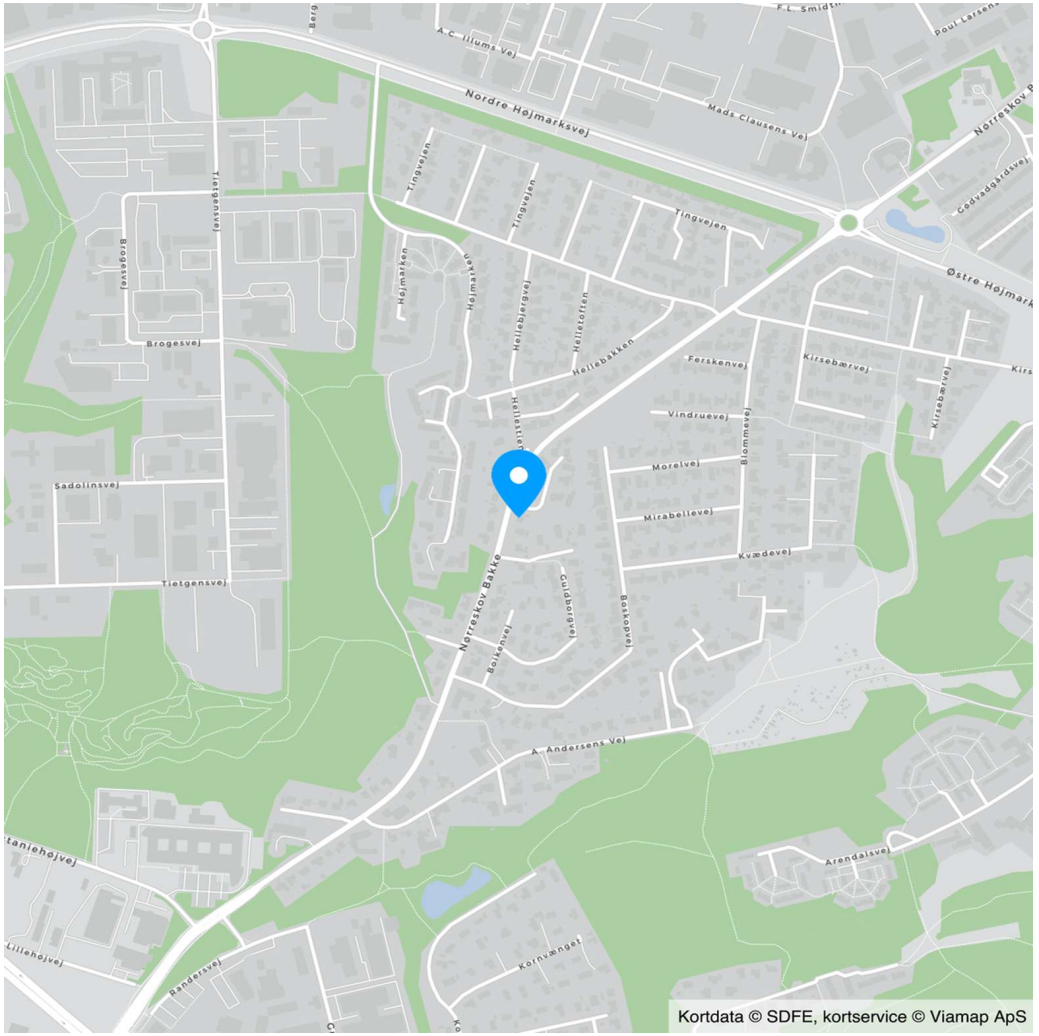
Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12n Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.:	4040861
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.986.000
Grundværdi:	952.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.588.800
Grundlag for grundskyld:	761.600

Arealer**

Grundareal:	1.275 m^2
Boligareal i alt:	130 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m^2
Garage:	20 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
- Nr. 1: 13.10.1932 - Dok om byggelinier mv vedr. 3a,3e,6e,5ad
- Nr. 2: 23.05.1975 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 19.04.1995 - Anm byrder og hæftelser Dok om grundejerforening mv
- Nr. 4: 30.10.1997 - Dok om adgangsbegrænsning mv

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

Køleskab (Zenz), Fryser (Blomberg), Emhætte (Ukendt), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Gram), Mikrobølgeovn (Logik)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 202558496

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.608 Forbrug: 32 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

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.

Brændeovne/pejseindsatser med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt, men formodet produceret før år 2003. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 708-3230
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.103
Grundskyld	kr.	8.378
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse	kr.	77
Skorstensfejning - Anslået	kr.	500
Vejbelysning	kr.	162
Grundejerforening	kr.	500
Husforsikring	kr.	9.987
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.285

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.966.617

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunderjuridiske, finansielle og byggetekniske.

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 10.940 md. / 131.284 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.765 md. / 105.178 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Nørreskov Bakke 54, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 1.945.000	Sagsnr.: 708-3230 Ejerudgift/md.: kr. 2.607	Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 1.246.000 Nr. 6: hovedstol kr. 91.562 Nr. 7: hovedstol kr. 281.000 Nr. 8: hovedstol kr. 287.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Nørreskov Bakke 54 & 60 A-K
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.