



REAL

Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	126
Kontantpris	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.653	Grund m2	292
Byggear	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **708-2937**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025



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 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025

Dette moderne rækkehus fra 2020 ligger i det attraktive Eriksborg-kvarter ved Gødvad og byder på et hjem, der både er funktionelt, lyst og indbydende. Her kan du flytte direkte ind og nyde en bolig, hvor komfort og moderne løsninger går hånd i hånd.

Boligen rummer fire gode værelser fordelt på to plan, hvilket gør den oplagt til børnefamilien, parret eller dig, der ønsker ekstra plads til kontor eller gæster. De store vinduespartier lader lyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære gennem hele huset.

Et stort plus er, at der er badeværelse på både stueplan og første sal, hvilket gør hverdagen nemmere for hele familien – uanset om det gælder morgenrutiner eller gæster, der overnatter.

I stueplan finder du det åbne køkken-alrum, som er boligens naturlige samlingspunkt. Her flyder køkken, spiseplads og stue sammen på bedste vis og skaber rammen om både hverdagen og hyggelige stunder med familie og venner. Fra alrummet er der udgang til en sydvestvendt terrasse og have, der ligger let i niveau ned ad en skråning. Det giver en særlig fornemmelse af privatliv og hygge – næsten som at have sin egen lille gyde – samtidig med at solen kan nydes hele eftermiddagen og aftenen.

Haven er overskuelig og nem at holde, så der er rig mulighed for at bruge tiden på afslapning fremfor vedligehold.

Med både solceller og varmepumpe er huset energieffektivt og giver lave forbrugsudgifter. Materialerne er moderne og tidsløse, så alt står klar til indflytning.

Beliggenheden i rolige og familievenlige Eriksborg betyder kort afstand til legepladser, grønne områder og hverdagens fornødenheder. Det er et kvarter, hvor tryghed og fællesskab er i højsædet.

Kom og oplev dette dejlige rækkehus – et hjem med plads, lys og en sjælden hyggelig atmosfære.

Adresse: Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025



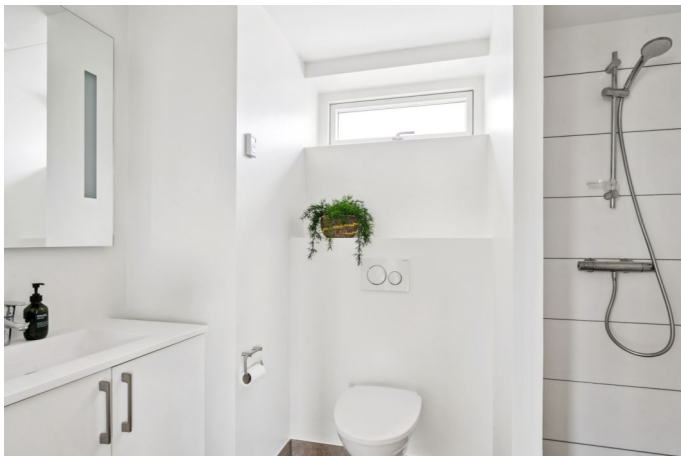
Badeværelse



Gang



Repos



Badeværelse



Værelse

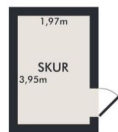


Værelse

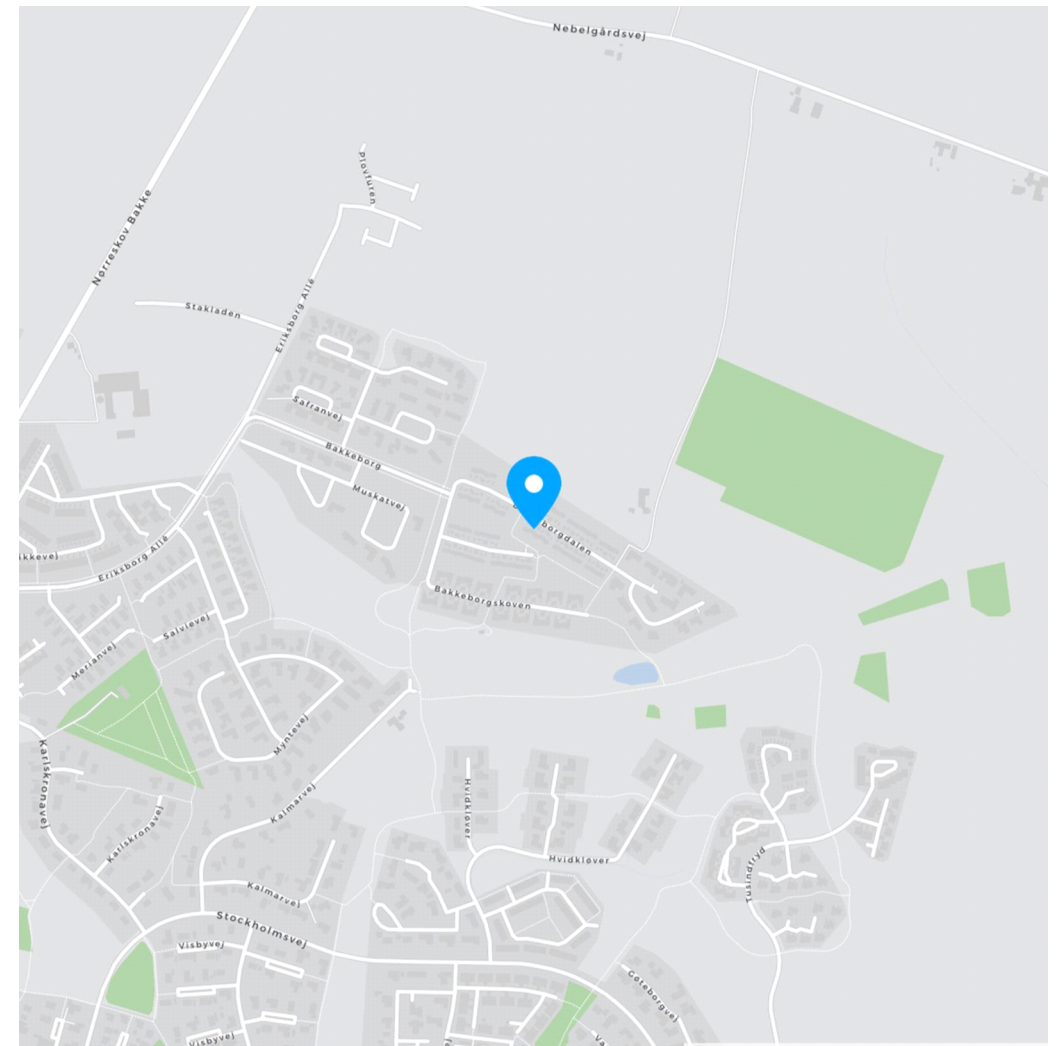
Adresse: Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5 bf Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100096860
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:	2.961.000 kr.
Grundværdi:	864.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.368.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	292 m ²
Boligareal i alt:	126 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 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025

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: 908 924 7249

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.200 Forbrug: 1.689,00 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 salgsopstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

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. En eventuel efterregulering, hvad enten en sådan er i købers eller sælgers favør, fordeles ikke mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde herfor.

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.

Solcelleanlæg:

Der er i 2020 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 4), jfr. BBR-meddelelse.

Adresse: Bakkeborgdalen 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.081	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	7.603	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.369
Renovation	kr.	3.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Grundejerforening	kr.	2.000	Berigtigelsesomkostninger til sælgers mægler	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	75		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	2.626.819

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

31.838

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.653 md./ 163.840 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.053 md./ 132.632 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: 02.12.2025
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 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 05.12.2025

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



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.