



REAL

Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	110
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.629	Grund m ²	252
Byggeår	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-3209**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026



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 Himmelsbjerg 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: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026

Moderne rækkehus med tre værelser og sydvestvendt have

Velkommen til Bakkeborgtoften 26 – et moderne og velindrettet rækkehus fra 2018, attraktivt beliggende i det populære Eriksborg-område ved Gødvad. Her får du en tidssvarende bolig i to plan med **tre gode værelser, lyse opholdsrum og en sydvendt have.**

Boligens planløsning er funktionel og gennemtænkt med en naturlig opdeling mellem hjemmets opholdsrum og de private værelser. De gode vinduespartier sørger samtidig for et dejligt lysindfald og understreger boligens moderne udtryk.

I stueplan finder du boligens naturlige samlingspunkt med **køkken og spiseområde i åben forbindelse med stuen.** Her er der god plads til både hverdag og gæster, og fra opholdsrummet er der direkte adgang til den **sydvestvendte have**, hvor solen kan nydes dagen igennem.

Haven giver samtidig den kommende ejer mulighed for at **sætte sit eget præg på uderummet.** Der er allerede sået græs, mens den øvrige indretning og beplantning er overladt til nye ejere – hvad enten drømmen er en stor terrasse, grønne bede, plads til leg eller en kombination.

På førstesalen ligger boligens **tre værelser**, som giver gode muligheder for både børneværelser, soveværelse og hjemmekontor alt efter behov. Boligens størrelse og indretning gør den derfor oplagt til både parret og den mindre familie, der ønsker et moderne hjem med en overskuelig hverdag.

Med **solceller på taget og varmepumpe** er der samtidig tænkt på boligens energiforbrug. Kombinationen bidrager til lave forbrugsudgifter og passer godt til boligens moderne og tidssvarende profil.

Beliggenheden i **Eriksborg** er rolig og familievenlig med grønne områder og legeplads i nærmiljøet, samtidig med at hverdagens fornødenheder er inden for nem rækkevidde.

Bakkeborgen 26 er kort sagt et moderne og funktionelt hjem med en god planløsning, tre værelser og en attraktiv sydvendt have – med mulighed for selv at skabe de helt rigtige rammer udendørs.

Adresse: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026



Stue



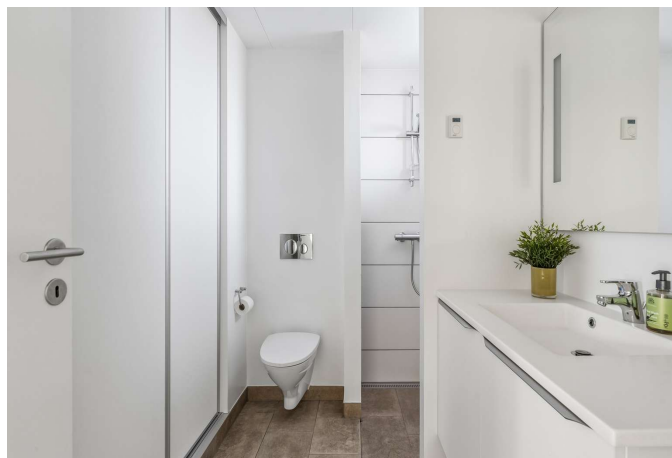
Køkken



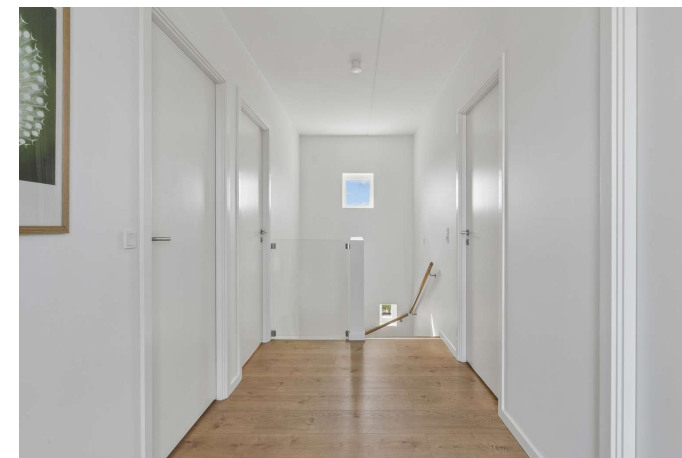
Stue



Stue



Badeværelse



Gang

Adresse: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026



Værelse



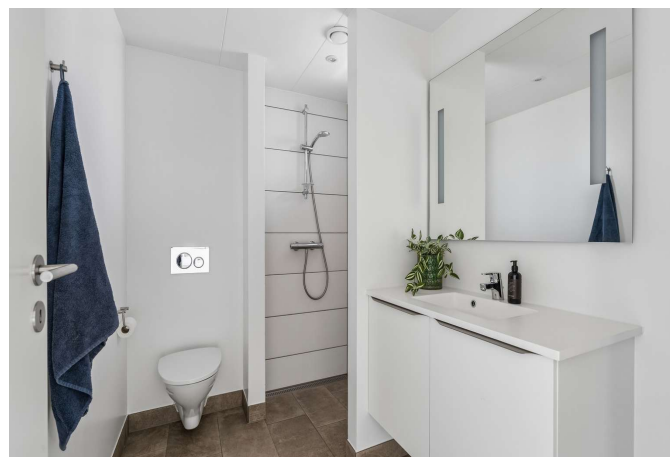
Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse

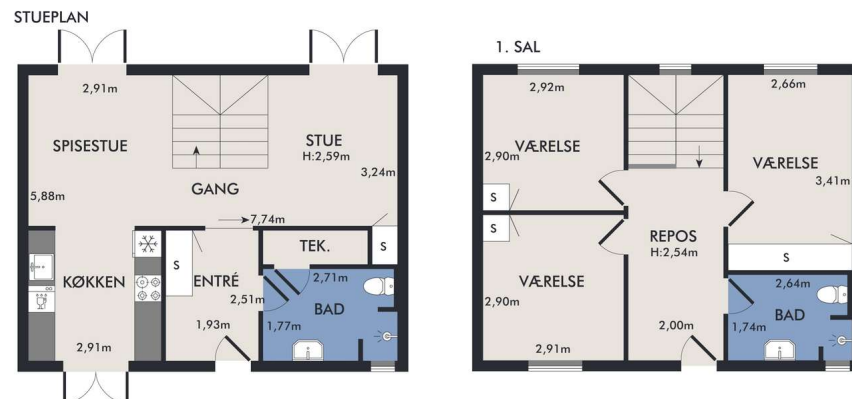


Ejendommen

Adresse: Bakkeborghøften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

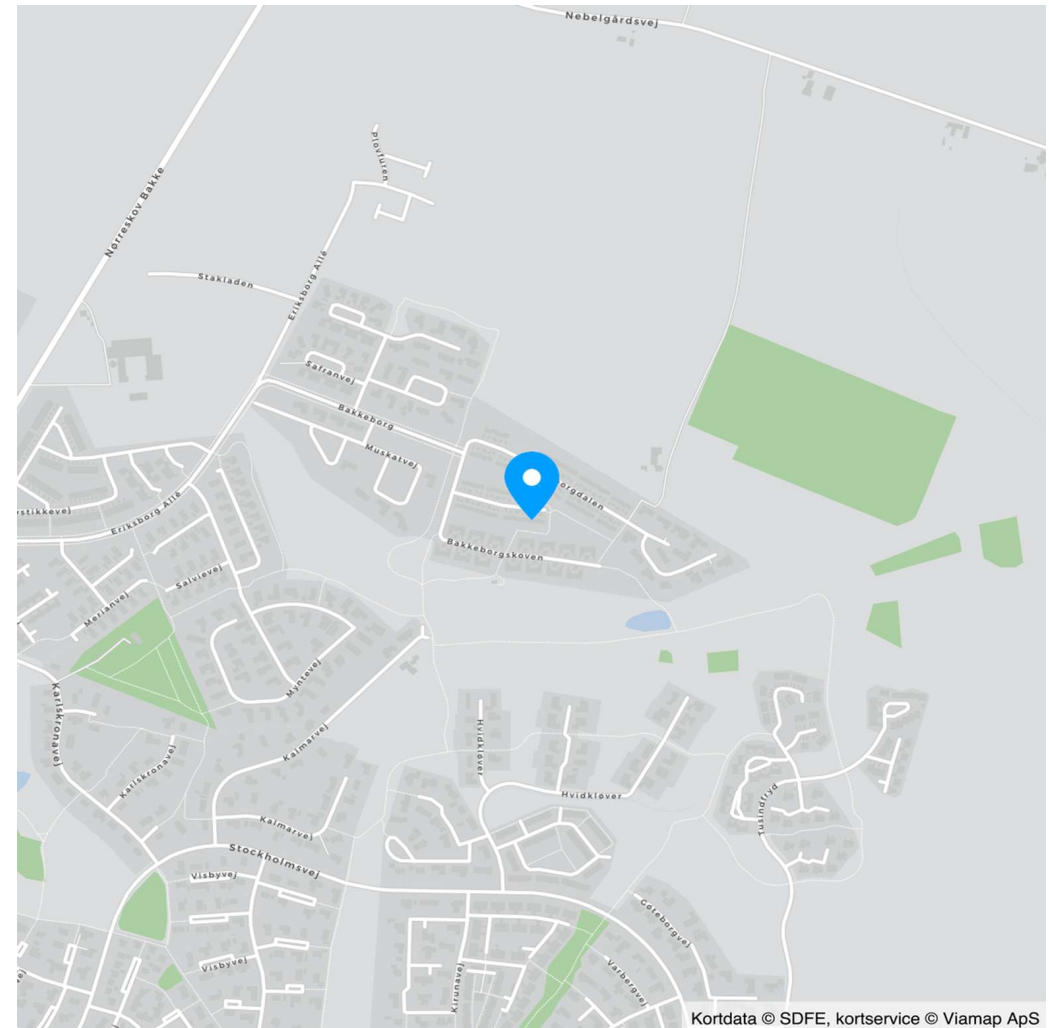
Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 5bø Resendal By, Gødvad
BFE-nr.: 100096808
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.657.000
Grundværdi: 825.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.125.600
Grundlag for grundskyld: 660.000

Arealer**

Grundareal: 252 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 m²
Udhus: 10 m²

** 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

Ingen

Planer

Lokalplan 13-009 - Område til boligformål ved Bakkeborg, Gødvad

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Certifikat - 4309260 / 9725

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.107 Forbrug: 1.955 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
 Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.841	Kontantpris	kr. 2.795.000
Grundskyld	kr.	7.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.650
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.312
Rottebekæmpelse	kr.	72	Berigtigelsesomkostning til sælgers mægler	kr. 5.000
Grundejerforening	kr.	2.300	I alt	kr. 2.824.962
Husforsikring - Anslået	kr.	7.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.551		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.354 md. / 148.251 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Bakkeborgtoften 26, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 708-3209
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 04.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

I henhold til BBR-meddelelsen er der etableret solcelleanlæg på ejendommen med GSRN nr. 571313113162154279

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Bakkeborg
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ingen refusion af tinglysningsafgift

Der gøres opmærksom på, at sælgers lån er lyst i flere ejendomme og skal derfor relaxeres fra ejendommen.
Lånet kan ikke overtages af køber, og køber kan ikke ved tinglysning af nyt pant i ejendommen opnå refusion af tinglysningsafgift i forbindelse med sælgers relaxation af eksisterende pant i ejendommen.

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Solceller:

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 & 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.