



REAL

Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	126
Kontant	2.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.610	Grund m ²	300
Byggeår	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **708-3024**

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 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026



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: Ditte Boserup Lauridsen

Adresse: Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026

Moderne og indflytningsklart rækkehus fra 2017

Dette moderne rækkehus fra 2017 ligger i det eftertragtede Eriksborg-område ved Gødvad og byder på et hjem, der virkelig kan noget særligt. Med **4 værelser**, en **fantastisk udsigt** over området og en **sydvendt have**, får du masser af muligheder for at nyde solen hele dagen. Huset er ideelt til den større familie, parret, der har brug for ekstra plads, eller til dig, der ønsker et kontor eller gæsteværelse.

Boligen strækker sig over to plan, og de store vinduer samt den gennemtænkte planløsning skaber et **lyst og rummeligt hjem** hele vejen igennem. Især **1. salen** tilbyder en betagende udsigt, som virkelig gør boligen ekstra speciel. Her kan du sidde og nyde udsigten til området fra flere af værelserne – et perfekt sted at starte eller afslutte dagen.

Husets hjerte er det åbne og lyse **køkken-alrum**, som flyder naturligt sammen med stuen og danner en fantastisk ramme om samvær med familie og venner. Fra alrummet er der direkte udgang til den **sydvendte terrasse**, hvor du kan nyde både morgen- og aftensolen. Den **nemme og overkommelige have** giver mulighed for afslapning og hyggelige stunder udendørs.

Med **solceller** på taget er huset både energieffektivt og bæredygtigt, hvilket - udover boligens varmepumpe - bidrager til ultralave forbrugsudgifter. Boligen fremstår med moderne materialer og et tidssvarende design, og alt står klart til dig – du kan flytte direkte ind uden bekymringer.

Beliggenheden i det rolige og familievenlige **Eriksborg** giver nem adgang til hverdagens fornødenheder, samtidig med at du kan nyde områdets fredelige atmosfære. En dejlig legeplads ligger blot rundt om hjørnet, hvilket gør området særligt ideelt for børnefamilier.

Kom og oplev dette skønne rækkehus – det er et hjem med **fantastisk lysindfald, stor komfort** og **genial funktionalitet**. Vi glæder os til at byde dig velkommen!

Adresse: Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Badeværelse

Adresse: Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026



Gang



Værelse



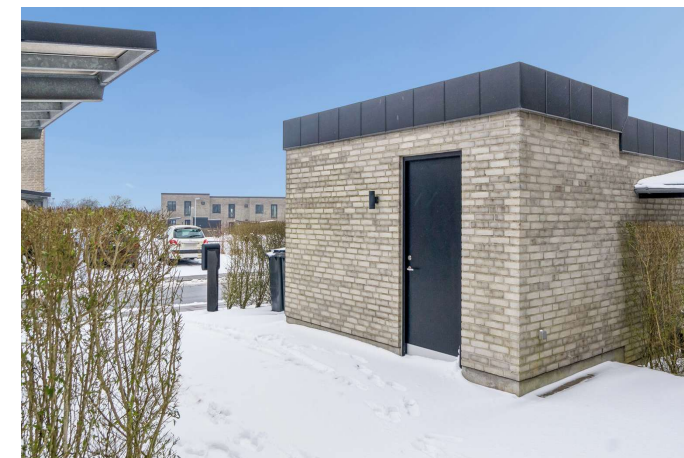
Værelse



Værelse



Badeværelse

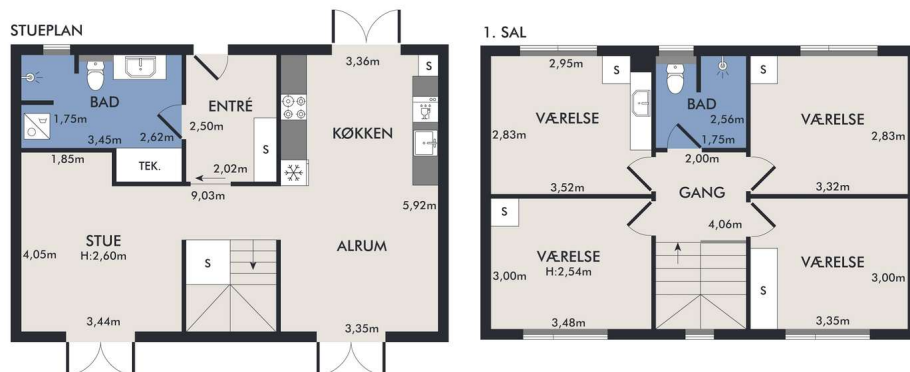


Skur

Adresse: Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

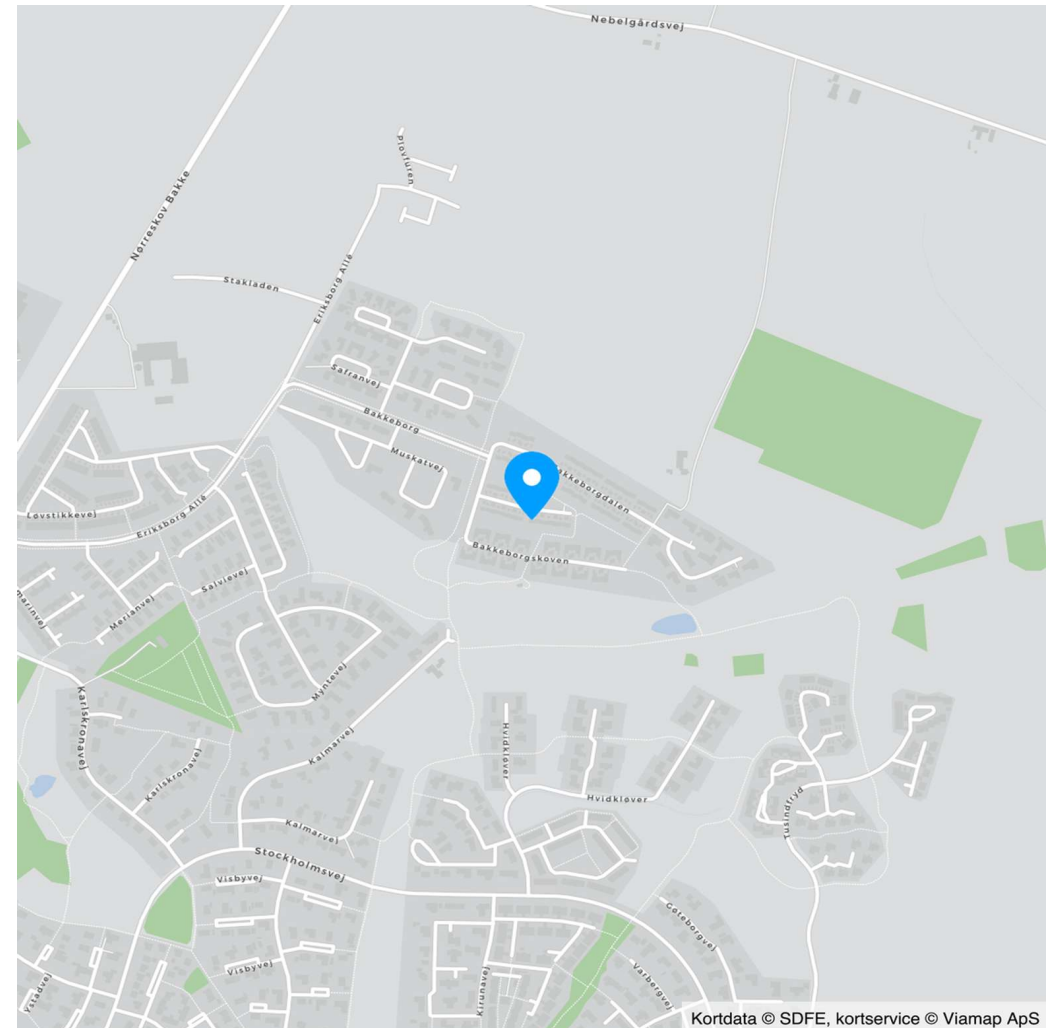
Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 5cd Resendal By, Gødvad
BFE-nr.: 100096812
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Grundareal: 300 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 m²
Udhus: 10 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.837.000
Grundværdi: 863.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.269.600
Grundlag for grundskyld: 690.400

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 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer / Certifikat: 1372495 / 9725

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug: 1.853 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2020

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-/år-sopgørelsen. 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.

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:

I henhold til BBR-meddelelsen er der etableret solcelleanlæg på ejendommen med GSRN nr: 571313113162157430

Adresse: Bakkeborgtoften 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.575	Kontantpris	kr.	2.750.000
Grundskyld	kr.	7.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.369
Grundejerforening	kr.	2.000	Berigtigelsesomkostning til sælgers mægler	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	2.782.719
Husforsikring - Anslået	kr.	6.500	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.	31.323			

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 14.609 md. / 175.306 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.825 md. / 141.902 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 18, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 708-3024
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 13.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

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