



REAL

Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	140
Kontantpris	3.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.837	Grund m2	450
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-2749**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

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: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025

Velkommen til jeres nye hjem i det attraktive Eriksborg!

Dette skønne dobbelthus fra 2017 byder på 140 veludnyttede kvadratmeter med en indretning, der passer perfekt til familien, parret eller dem, der drømmer om ekstra plads. Boligen er beliggende i et børnevenligt område i rivende udvikling, omgivet af grønne områder, stisystemer og legepladser. Boligen er ydermere udstyret med en carport og et praktisk redskabsskur, der giver plads til opbevaring af cykler, haveredskaber og meget mere. Solceller på taget bidrager til en bæredygtig og energieffektiv hverdag, mens de moderne materialer og det tidssvarende design sikrer, at boligen er helt klar til indflytning.

Indenfor mødes I af et lyst og rummeligt indgangsparti, som sætter stemningen for resten af huset. Huset rummer hele fire gode værelser, der giver rig mulighed for både soveværelser, kontor eller hobbyrum. To moderne badeværelser sikrer, at morgenrutinen forløber gnidningsfrit, og i det praktiske bryggers er der plads til både vaskefaciliteter og opbevaring.

Boligens hjerte er det lyse køkken-alrum, der er i åben forbindelse med stuen. Her er der skabt et naturligt samlingspunkt, hvor familien kan mødes til hyggelige stunder, og hvor der er plads til både leg og afslapning. De store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og adgang til den fine, lille have, hvor I kan nyde roen og de grønne omgivelser.

Boligen byder desuden på et charmerende gårdmiljø, der indbyder til lange, hyggelige sommeraftener med venner og familie. Her kan I skabe minder under åben himmel i et trygt og fredeligt miljø.

Eriksborg er et populært kvarter med en skøn blanding af børnefamilier, par og seniorer. Her er I tæt på hverdagens fornødenheder, og med områdets mange stisystemer og legepladser er der lagt op til masser af udendørsaktiviteter. Samtidig er I en del af et område i vækst, hvor udviklingen fortsætter med at tilføre værdi og liv til nabolaget.

Dette er kort sagt en bolig, der kombinerer moderne komfort med en hyggelig og imødekommende atmosfære – alt sammen i et trygt og voksende lokalsamfund. Book en fremvisning allerede i dag, og oplev, hvordan dette hus kan blive jeres nye hjem!

Adresse: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025



køkken alrum



køkken



køkken



gårdhave



stue



værelse

Adresse: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025



badeværelse



værelse



værelse



badeværelse



bryggers



facade havesiden

Adresse: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 3.395.000

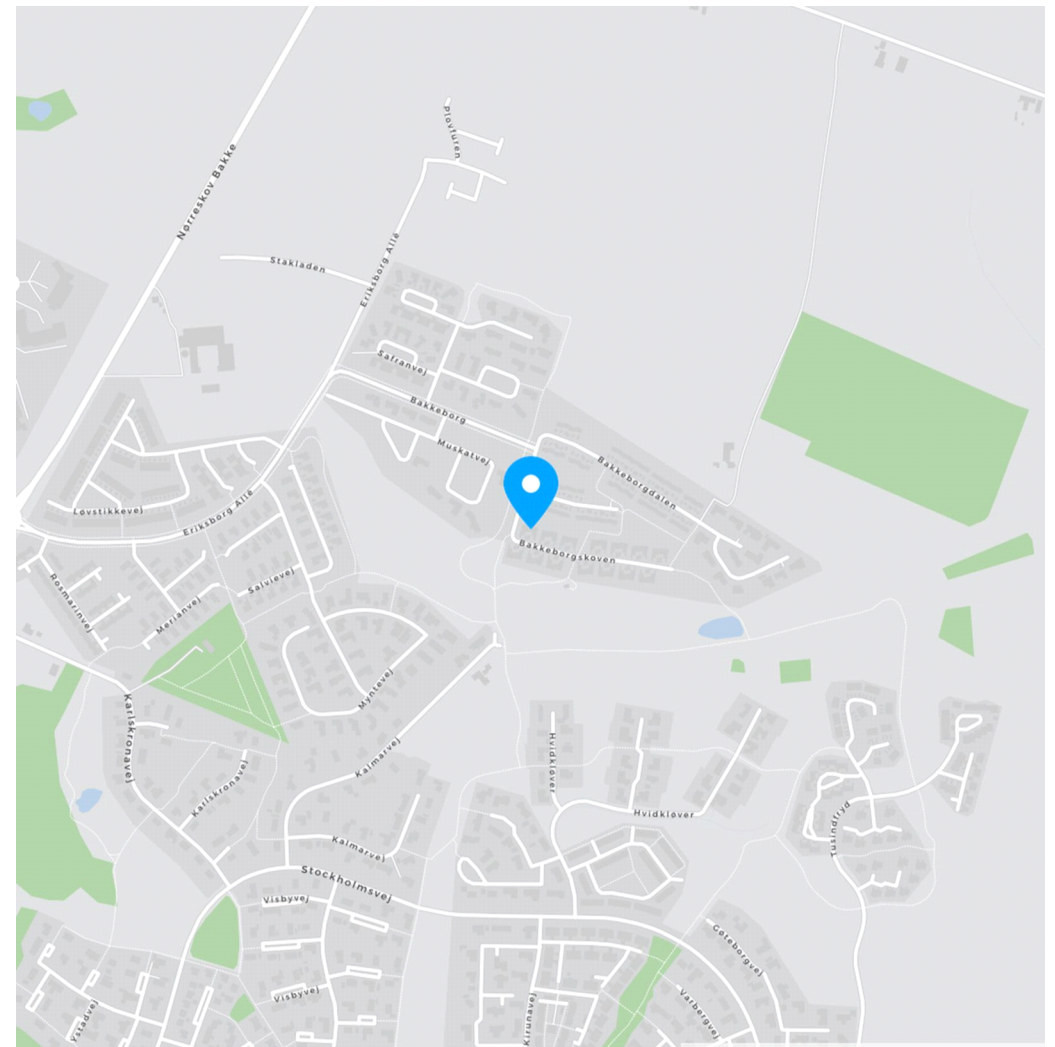
Sagsnr.: 708-2749

Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5 co Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100096823
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.187.000 kr.
Grundværdi:	1.007.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.549.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	450 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²
Udhus:	9 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: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 908 924 7249

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.757 Forbrug: 2.617,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Adresse: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.862	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.844
Renovation	kr.	3.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Grundejerforening	kr.	2.000	Berigtigelsesomkostninger til sælgers mægler	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	101		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	3.431.094

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

34.045

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.849 md./ 214.191 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.450 md./ 173.405 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: 05.12.2025
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: Bakkeborgskoven 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 708-2749
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

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.