



REAL

Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	110
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.537	Grund m ²	252
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-3027**

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: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026



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: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026

Indflytningsklart rækkehus i Eriksborg med god planløsning og solrig have

Velkommen til dette indbydende og velindrettede rækkehus fra 2019, beliggende i det populære Eriksborg-kvarter ved Gødvad. Her får du 110 veldisponerede kvadratmeter i to plan, hvor planløsningen er gennemtænkt og passer perfekt til både par og børnefamilien.

I stueplan mødes du af et lyst og funktionelt køkken med god skabs- og bordplads, som naturligt fungerer som boligens samlingspunkt i hverdagen. Køkkenet ligger i forbindelse med den rummelige stue, der giver plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. De store vinduespartier sikrer et flot lysindfald og skaber en behagelig atmosfære i rummet. Herfra er der direkte udgang til terrasse og have, som ligger direkte op til områdets legeplads – perfekt, hvis man ønsker at kunne holde øje med de mindste, mens de leger.

Stueplan rummer desuden et pænt badeværelse med bruseniche samt en praktisk entré.

På førstesalen finder du tre gode værelser, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er børneværelser, soveværelse eller kontor. Et centralt repos binder etagen sammen og giver ekstra anvendelig plads, oplagt som hjemmearbejdsplads eller legeområde. Heroppe findes også boligens andet badeværelse, hvilket giver ekstra komfort i en travl hverdag.

Boligen fremstår moderne og indflytningsklar med tidssvarende materialevalg og en rød tråd i indretningen. Haven er orienteret mod sydvest, hvilket giver gode solforhold det meste af dagen. Derudover er huset udstyret med solceller, som bidrager til en mere energieffektiv drift.

Beliggenheden i Eriksborg er attraktiv og familievenlig med grønne områder, stisystemer og legepladser lige i nærheden. Samtidig er der kort afstand til skole, institutioner, indkøb og gode forbindelser til Silkeborg midtby.

Et gennemført rækkehus med en funktionel planløsning og en beliggenhed, der gør hverdagen nem – klar til nye ejere.

Adresse: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

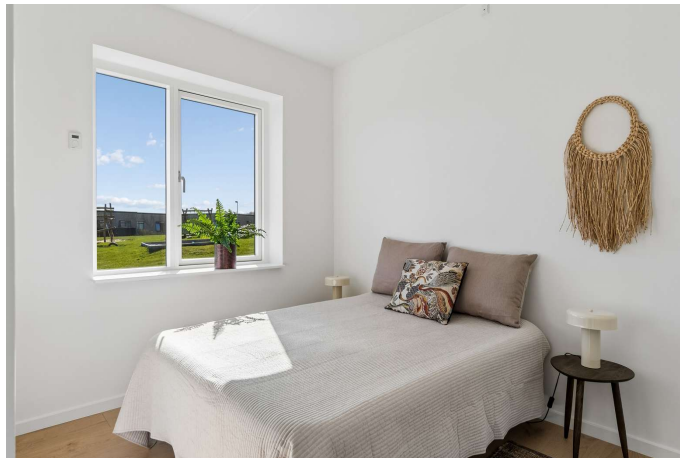
Dato: 28.04.2026



Adresse: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026



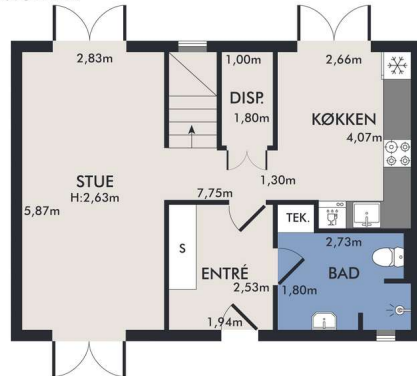
Adresse: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

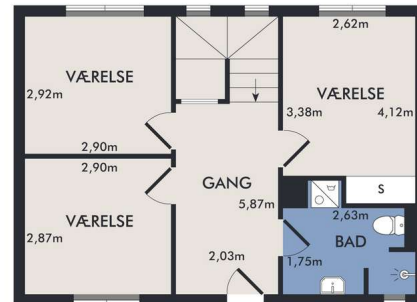
Dato: 28.04.2026



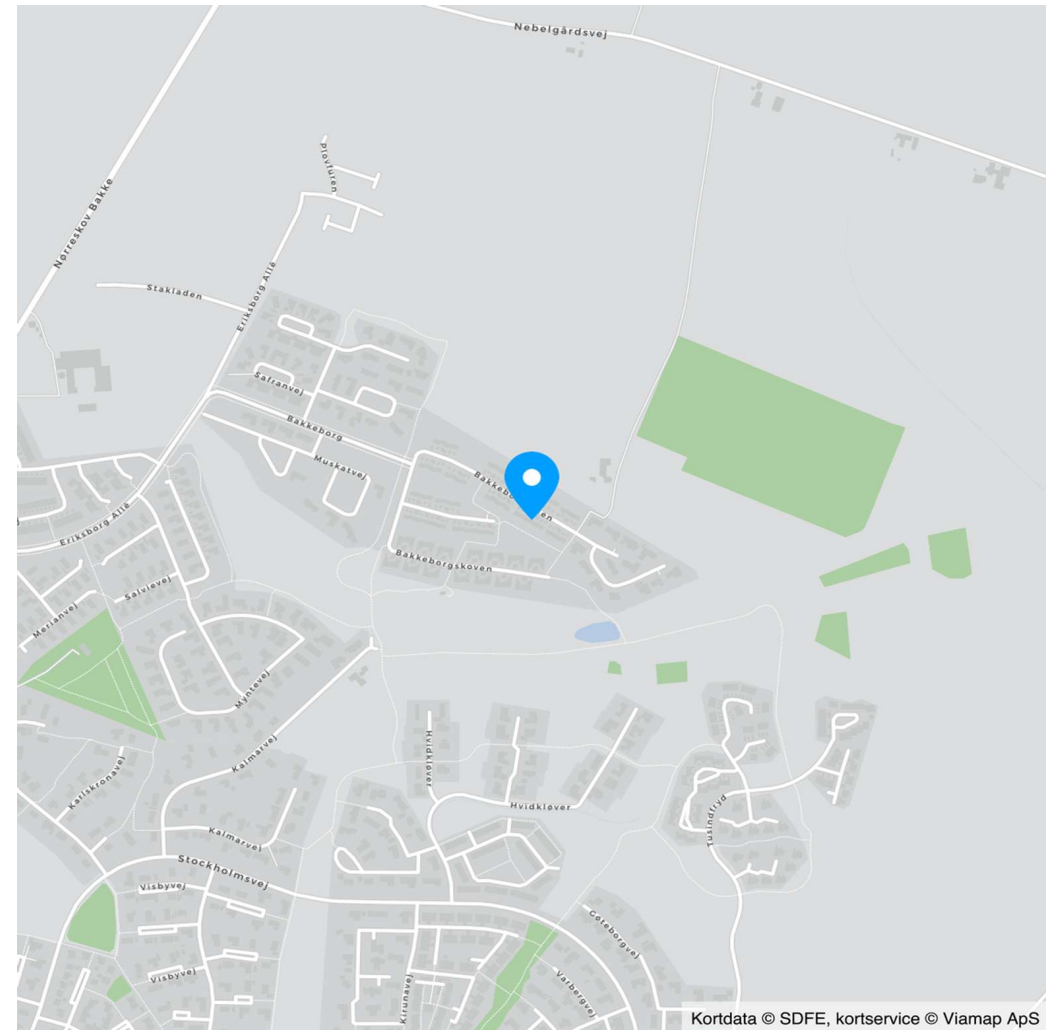
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
 Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5aæ Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100096867
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.688.000
Grundværdi:	832.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.150.400
Grundlag for grundskyld:	665.600

Arealer**

Grundareal:	252 m ²
Boligareal i alt:	110 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.

* 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: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer / Certifikat: 1372495 / 9725

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.108 Forbrug: 1.729 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation::

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.967	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.322	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.348
Grundejerforening - Anslået	kr.	2.000	Berigtigelsesomkostning til sælgers mægler	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	72	I alt	kr.	2.527.198
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. 30.440

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.896 md. / 130.749 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: 08.04.2026

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: Bakkeborgdalen 34, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3027
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 28.04.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 36.898.000
Nr. 2: hovedstol kr. 21.442.000
Nr. 3: hovedstol kr. 4.660.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

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-/årsopgørelsen. 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Solceller:

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

571313113162373014

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 relaxsation af eksisterende pant i ejendommen.

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.

Announce

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.