



REAL

Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	780
Kontantpris	795.000		
Udbetaling	40.000		
Ejerudgift	610		

Sagsnr. **70502358**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie Halberg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 70502358
Ejerudgift/md.: kr. 610

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Byg jeres drømmehus på denne naturrige grund placeret lige i skovbrynet og centralt i Silkeborg. I nærområdet får I børnehaven, bikebane og busstopsted. Inden for en radius af bare lidt over én kilometer finder I skole, pasningstilbud og indkøb. I er tæt på skov - den ligger nærmest i forlængelse baghaven - og andre grønne arealer, ligesom I er placeret hensigtsmæssigt i forhold til idrætsfaciliteter og offentlig transport.

Her får I 780 m² på en skrånende grund, hvilket giver jer mulighed for at bygge i forskudte plan. Bebyggelsesprocenten i området er 30 %, hvilket betyder at der kan bygges op til 230 m². Her på grunden får I endvidere en god udsigt udover byen.

Se evt. idéforslag fra Helios Huse. Idéforslaget er blot et forslag til, hvad der kan bygges på grunden. Idéforslaget kan ændres og justeres til, såfremt I skulle ønske dette. Idéforslaget indebærer et hus på 219 m², en terrasse på 35 m² i to plan.

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.

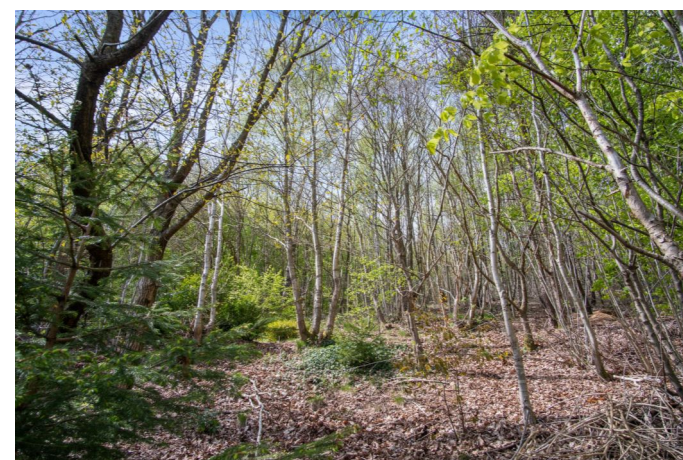
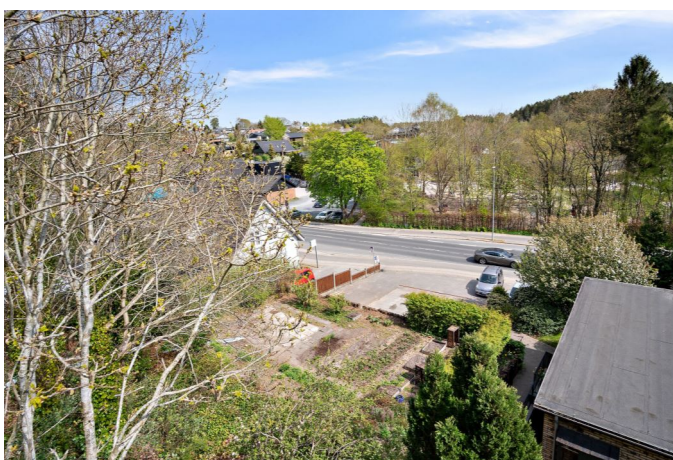
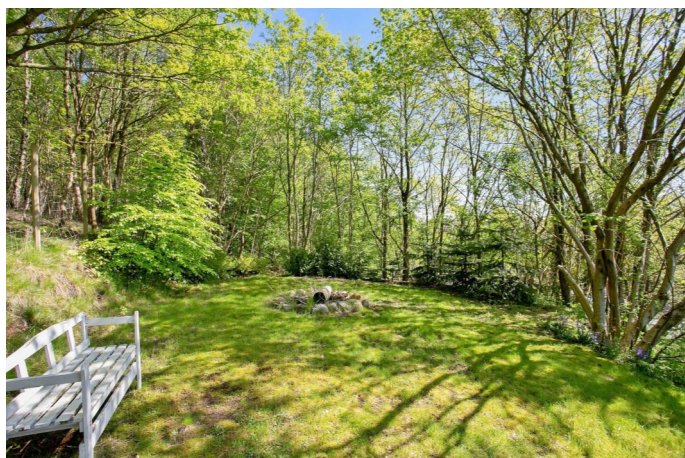
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 70502358
Ejerudgift/md.: kr. 610

Dato: 14.01.2026





Adresse: Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 70502358
Ejerudgift/md.: kr. 610

Dato: 14.01.2026

<u>Ejendomsdata:</u>			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>		
Ejendommen			Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Ejendomstype:	Helårsgrund		Offentlig vurdering pr.:	2020	Servitutter: Nr. 1 lyst d. 13.10.1932 Dok om byggelinier mv Nr. 2 lyst d. 11.04.1951 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ang garage , forbud mod opladsplads mv Nr. 3 lyst d. 30.10.1997 Dok om adgangsbegrænsning mv Kommuneplanramme: 13-B-02 Boligområde ved Nørreskov Bakke, Gødvad Ifølge kommuneplanen må der bygges et enfamilieshus i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter. I området er bebyggelsesprocenten 30 procent. Lokalplan: Ingen Nr. 1 lyst d. 13.10.1932 lbnr. 1465-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1466D Filnavn: 65_B_142 Nr. 2 lyst d. 11.04.1951 lbnr. 182-65 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ang garage , forbud mod opladsplads mv Filnavn: 65_P_4 Nr. 3 lyst d. 30.10.1997 lbnr. 35836-65 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 65_Q_234
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),		Grundværdi:	671.000 kr.	
Kommune:	Silkeborg		Grundlag for grundskyld:	664.000 kr.	
Matr.nr.:	1 cr Ø. Kejlstrup, Gødvad		Arealer		
BFE-nr.:	4041962		Grundareal udgør:	780 m²	
Parcel nr,:					
Zonestatus:	Byzone				
Vej:	Offentlig				
Kloak:	Silkeborg Forsyning				
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u>					
Om nyt boligskattesystem:					
Forløbig vurdering 2022:					
Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.					

Adresse: Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 70502358
Ejerudgift/md.: kr. 610

Dato: 14.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Byggemodningsomkostninger afholder sælger.
Stikledninger føres frem til skel.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Det koster 15.750 kr. inkl moms at blive tilsluttet vand.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Det koster 15.550 kr. inkl. moms, at få Netselskabet N1 til at etablere stikledninger til et parcelhus i byzone.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Det koster 64.687,50 kr. inkl. moms. at blive tilsluttet kloak med mulighed for afledning af regnvand.
Det koster 38.812,50 kr. inkl. moms at blive tilsluttet kloak uden mulighed for afledning af regnvand.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der er tilslutningspligt til fjernvarme på grunden. Det koster 36.250 kr. at blive tilsluttet fjernvarme.

Hvis der er bygges et lavenergihus, kan tilslutningspligten bortfalde.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Tilslutningsbidrag betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 70502358
Ejerudgift/md.: kr. 610

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	7.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Andre offentlige udgifter	kr.	17	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
			I alt	kr.	801.650
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		7.321			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.709 md./ 56.513 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.734 md./ 44.810 år v/25,50%
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: 10.01.2026
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: 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Nørreskov Bakke 19B, 8600 Silkeborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 70502358
Ejerudgift/md.: kr. 610

Dato: 14.01.2026

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:

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.: Vides ikke

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

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på