



REAL

Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	4.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.670	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **708-2886**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025



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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025

Velkommen til Papirfabrikken 52, 3. 1. – en indflytningsklar og elegant 3-værelses lejlighed beliggende i det ikoniske Papirtårn, som rejser sig markant over Silkeborgs levende bydel. Her får du en bolig, hvor arkitektur, komfort og udsigt går op i en højere enhed.

Lejligheden er gennemført med sans for både funktionalitet og æstetik. De store vinduespartier trækker lyset flot ind i boligen og åbner for udsigten over byen og de naturskønne omgivelser. Planløsningen er velovervejet og moderne, med et lyst og indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, som skaber en naturlig og rummelig ramme om både hverdagsliv og gæstebesøg. To gode soveværelser giver plads til både familieliv, hjemmekontor eller overnattende gæster, mens de to stilfulde badeværelser er indrettet med kvalitetsmaterialer og egen vaskesøjle. Dertil kommer en skøn altan, hvor du kan nyde solen og byens puls fra første parket.

Beliggenheden midt i Papirfabrikken gør det nemt at kombinere det bedste fra by og natur. Du bor lige i hjertet af Silkeborgs kulturelle hotspot med caféer, teater, biograf, træningsmuligheder og butikker lige uden for døren – og samtidig er Gudenåen og de omkringliggende skovområder kun få skridt væk.

En bolig som denne er sjældent udbudt – her får du ikke bare en lejlighed, men et hjem i en markant og eftertragtet bygning, hvor kvalitet og beliggenhed går hånd i hånd.

Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025



Dagligstue



Køkken



Køkken



Dagligstue



Altan



Badeværelse

Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025



Værelse



Fordelingsgang



Badeværelse



Badeværelse



Område



Fælles areal

Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1 az Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.:	100275682
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.134.000 kr.
Grundværdi:	1.757.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.307.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	112 m ²
- heraf boligareal:	112 m ²

BBR-boligareal:	127 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.07.2002 lbnr. 19829-65 Tillægstekst Dok om bestemmelse om jagt, fiskeriret mv Filnavn: 65_I_670
Nr. 2 lyst d. 08.07.2002 lbnr. 20365-65 Tillægstekst Dok om fællesveje Filnavn: 65_I_670
Nr. 3 lyst d. 12.08.2002 lbnr. 22918-65 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af fredskovsarealerne på 1AC og 1AD Filnavn: 65_I_670
Nr. 4 lyst d. 16.08.2002 lbnr. 23532-65 Tillægstekst Dok om fællesveje Filnavn: 65_I_670
Nr. 5 lyst d. 13.11.2002 lbnr. 36068-65 Anmærkning Anm byrder Tillægstekst Dok om fællesområder mv Filnavn: 65_I_670
Nr. 6 lyst d. 14.11.2003 lbnr. 44050-65 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om fælles parkering Er også lyst på 1af 06.01.2011-1002198075 Filnavn: 65_I_670
Nr. 7 lyst d. 18.06.2004 lbnr. 20497-65 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om dispositionsret over P-pladser Akt: 65_I_670
Nr. 8 lyst d. 27.12.2004 lbnr. 43515-65 Tillægstekst Deklaration om offentlig spildevandsanlæg Akt: 65_I_670
Nr. 9 lyst d. 23.12.2005 lbnr. 958-65 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Påtegning til deklaration lyst 14.11.2003 44050 Filnavn: 65_I_670
Nr. 10 lyst d. 05.10.2020 lbnr. 1012298449 Filnavn: 319b910d-4196-4238-bc65-46b634d29490
Nr. 11 lyst d. 06.10.2020 lbnr. 1012310249 Filnavn: c4c4665e-3056-409d-bf2f-ed68e7f6c0d5
Nr. 12 lyst d. 12.10.2020 lbnr. 1012319599 Filnavn: f1372765-ab95-41f0-b7fa-f0d7c18af5f6
Nr. 13 lyst d. 19.10.2020 lbnr. 1012344438 Filnavn: 08498031-6c0c-4bec-ae69-1aab7151295e

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedevarerende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales áconto kr. 850 pr. md. i varme + áconto kr. 590 pr. md. i vand.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

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.

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: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.867	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	15.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Ejerforening	kr.	35.624	I alt	kr.	4.423.250
Rottebekæmpelse	kr.	86	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		68.039			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.095 md./ 277.140 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.698 md./ 224.379 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 3 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: 25.11.2025
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: Papirfabrikken 52, 3. 1., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 708-2886
Ejerudgift/md.: kr. 5.670

Dato: 28.11.2025

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	3.069.556	3.069.556	3.090.859	DKK	2,34	111.784	26,50	3,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 112/9816
Tinglyst fordelingstal: 112/9816
Adm. fordelingstal: 112/9816
Sikkerhed til e/f: 57.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Eget depotrum samt p-plads g fælles tagterrasse

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.