



REAL

Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	96
Kontantpris	3.549.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.338	Altan	Ja
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-2835**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026



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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026

Velkommen til denne skønne 3-værelses lejlighed beliggende i det attraktive Søtorvet – lige i hjertet af Silkeborg. Her får du en stilfuld og moderne bolig med en fantastisk udsigt og masser af komfortable kvadratmeter.

Lejligheden byder på et lyst og rummeligt soveværelse med god skabsplads, samt et ekstra værelse, hvor sælger har opført en flot New Yorker-væg, der tilfører rummet karakter og stil. Det åbne køkken/alrum og stue udgør boligens naturlige samlingspunkt – et lækkert og indbydende rum med plads til både hverdag og gæster.

Køkkenet er skiftet og udført i gode materialer med fokus på kvalitet og funktionalitet – her er kræset for detaljerne. Det rummelige badeværelse har en praktisk vaskesøjle og en god indretning med plads til opbevaring.

I gangen finder du yderligere skabsplads, som bidrager til den generelle fornemmelse af velorganiseret boligkomfort.

Lejligheden har hele to altaner, som giver optimale solforhold dagen igennem.

Der medfølger et praktisk depotrum, og der er mulighed for leje af p-plads.

Alt dette i en central og attraktiv beliggenhed i Silkeborg med kort afstand til både indkøb, caféer, kultur og natur.

Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026



Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026



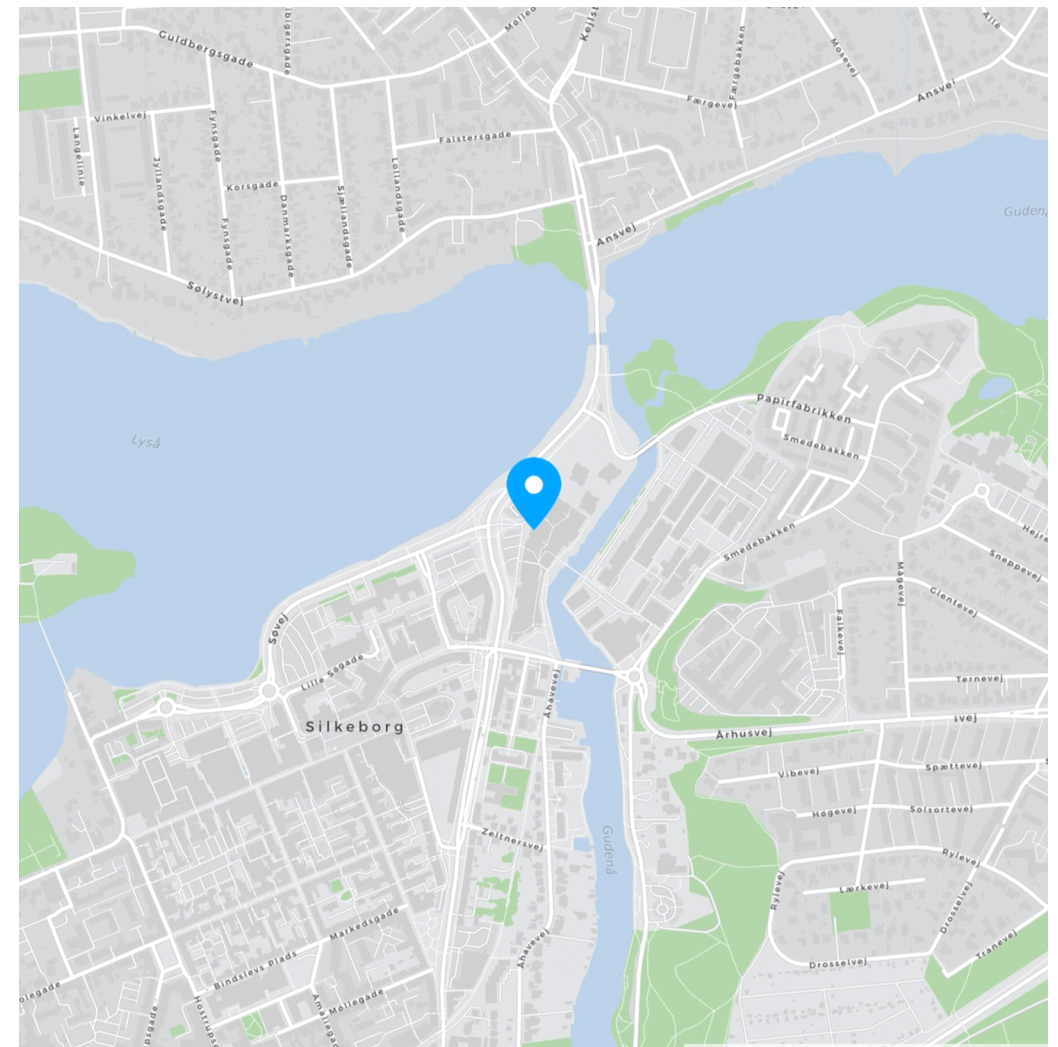
Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 39 b Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.: 100397991
Ejl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.861.000 kr.
Grundværdi: 1.763.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.088.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

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.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 84 m²
- heraf boligareal: 84 m²

BBR-boligareal: 96 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1845 lbnr. 921844-65 Tillægstekst Dok om herlighedsret for statskassen mv, (4A-187), Akt-nr. 65_L_560
Nr. 2 lyst d. 09.12.1924 lbnr. 2119-65 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, afståelse af jord akt 65_C_585
Nr. 3 lyst d. 14.08.1935 lbnr. 1429-65 Tillægstekst Dok om lystfiskeri med medetøj men ikke fiskeri med garnredskaber, fiskegårde eller andre fangstindretninger mv KORREKT AKT 65_I_670 - Filnavn: 65_J_670
Nr. 4 lyst d. 19.05.1958 lbnr. 921848-65 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 05.12.1991 lbnr. 23321-65 Tillægstekst Dok om beplantning Filnavn: 65_I_426
Nr. 6 lyst d. 15.02.1993 lbnr. 2676-65 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, forsynings-/afløbsledninger mv AKT 65_E_604
Nr. 7 lyst d. 19.08.1994 lbnr. 36946-65 Tillægstekst Dok om kabler mv AKT 65_E_604
Nr. 8 lyst d. 22.11.1994 lbnr. 921847-65 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, jordkabler AKT 65_E_604
Nr. 9 lyst d. 14.04.2000 lbnr. 7571-65 Tillægstekst Færdselsret m.v. AKT 65_E_604
Nr. 10 lyst d. 07.12.2020 lbnr. 1012491452 Filnavn: 7872b49b-aefb-4c1b-8779-90e3655f415d
Nr. 11 lyst d. 27.08.2021 lbnr. 1013217210 Filnavn: 57adbc29-bd88-4fe0-b17d-7a0bbe6c283f
Nr. 12 lyst d. 21.09.2021 lbnr. 1013273059 Filnavn: 5a7c608e-9122-4593-8e56-8fad2ac40200
Nr. 14 lyst d. 25.02.2022 lbnr. 1013675530 Filnavn: c88c5bbb-d23a-4916-851e-2e2140885b18
Nr. 15 lyst d. 05.04.2022 lbnr. 1013801129 Filnavn: 389002f5-aba8-4f96-a2d5-a2d6a3ba4d49



Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026

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.: 7.560 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Forbrug varme er ud fra sælgers áconto til ejerforeningen. Der betales kr. 630 pr. md. i varme + kr. 315,- pr. md. til 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 A2015.

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: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.753	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.549.000
Grundskyld	kr.	15.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.150
Ejerforening	kr.	8.707	Registrering af ejerskifte hos ejerforeningen	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	76	I alt	kr.	3.574.150
			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		40.050			

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/nettoyldelse 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.744 md./ 224.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.306 md./ 183.676 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 3,5% 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:

31.01.2026

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.

Adresse: Søtorvet 10, 2. 6., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.549.000

Sagsnr.: 708-2835
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 31.01.2026

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.693.000	1.693.000	1.720.010	DKK	5	95.377	27,25	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 84/30355

Tinglyst fordelingstal: 84/30355

Adm. fordelingstal: 84/30355

Sikkerhed til e/f: 52.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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 & 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.