



REAL

Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	76
Kontantpris	1.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.800	Grund m2	397
Byggeår/ombygget	1949/1990	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2838**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025



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: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025

Velkommen til Enghavevej 18, stuen – en charmerende og indbydende ideel anpart beliggende i et yderst attraktivt og børnevenligt kvarter. Her får du ikke bare en bolig, men et hjem midt i et stærkt naboskab, hvor man hilser på hinanden, hjælper hinanden og deler både småting og store øjeblikke.

Et hjem med varme og sjæl

Boligen har en helt ideel størrelse med 76 veludnyttede boligkvadratmeter – hertil kommer en skøn udestue på 13 m², der forlænger sommerhalvåret og skaber en oplagt ramme om afslapning og samvær. Indenfor byder boligen på lyse og venlige opholdsrum, hvor særligt stuen imponerer med et skønt lysindfald. Her er der plads til både hverdag og gæster – og til at skabe nye minder. Fra stuen er der adgang til den dejlige have, som sælgerne har nydt i fulde drag: haven har dannet rammen om alt fra børnefødselsdage til grillfester og lange sommeraftener med gode venner.

Planløsningen er funktionel og veldisponeret med to gode værelser i stueplan samt et stort disponibelt rum i kælderen, der giver mange anvendelsesmuligheder. Dertil kommer to badeværelser – ét i stueetagen og ét i kælderen – som gør boligen ekstra fleksibel og velegnet til både børnefamilien, par eller singlen med behov for ekstra plads.

En oase tæt på både by og natur

Beliggenheden er helt i top – i roligt og trygt nabolag med legekammerater til børnene hele vejen ned ad Færgebakken, og med både skoven ved Langsø og Silkeborg midtby i gå- og cykelafstand. Her er det let at få hverdagen til at hænge sammen, og samtidig nyde de naturskønne omgivelser, når der er tid til ro og fordybelse.

Et særligt fællesskab

Noget af det, der virkelig gør boligen unik, er fællesskabet. Her får du naboer, der giver en hånd med, deler værktøj og gode råd – og som også gerne deltager i både fødselsdage og havehygge. Der er en ægte vilje til at være der for hinanden – og det mærkes.

Alt i alt en bolig med sjæl, hvor både hus og omgivelser er nemme at holde af. Her kan du flytte ind og føle dig hjemme med det samme.

Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Værelse

Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

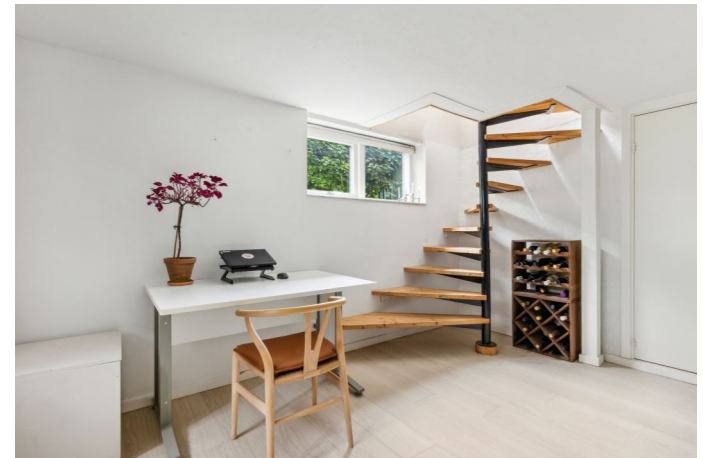
Dato: 26.11.2025



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Ejendommen

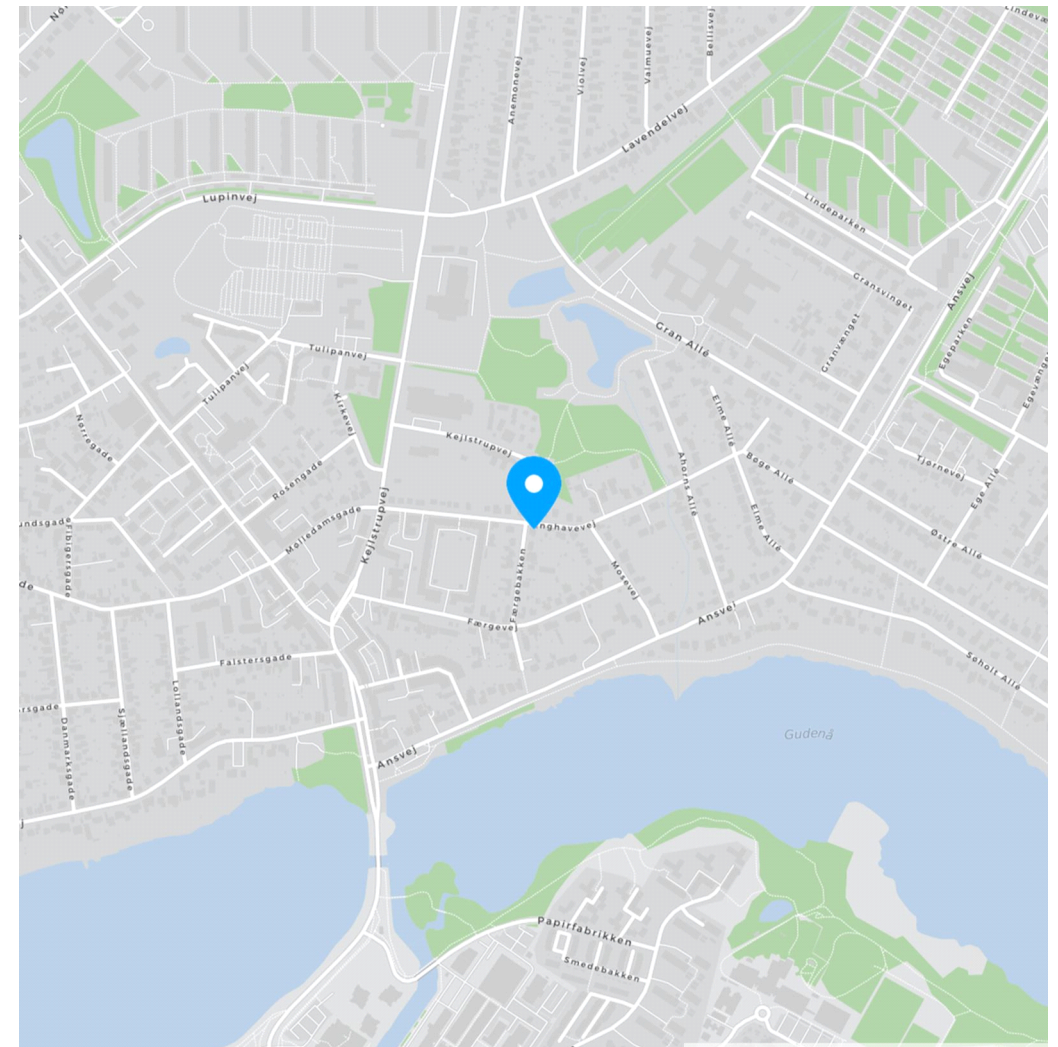
Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel andel
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1226 b Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5654127
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstaltion:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1949/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.052.000 kr.
Grundværdi:	1.221.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.641.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	397 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	38 m ²
Udestue:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.01.1991 lbnr. 1268-65-S0001 Tillægstekst Dok om sameje mv, forbud
mod salg til kollektiv, Se akt påtegning lyst under 11584 Akt 65_N_677
Nr. 2 lyst d. 15.04.1997 lbnr. 11584-65 Tillægstekst Påtegning til byrde 1(11584)
Ændring af påtaleretten
Nr. 3 lyst d. 11.07.2006 lbnr. 22939-65 Tillægstekst Påtegning til byrde 1(11584)
Ændring af påtaleretten
Nr. 5 lyst d. 28.04.2022 lbnr. 1013854421 Filnavn:
d467b124-bef3-4df7-a13d-e992453fb7ce

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Indbygningsovn - Voss, Keramisk kodeplade - Silverline, Emhætte -
Whirlpool, Opvaskemaskine - Bosch, Køle-/fryseskab - Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kælder:

Der gøres særligt opmærksom på, at arealet i kælderen tilhørende anpart1 er anslået.

Fællesudgifter:

Der betales kr. 1.400 pr. måned i alt i fællesudgifter. Fællesudgifterne er indeholdende: vand, varme, renovation, rottebidrag, skorstensfejning, skat og forsikring. Ved difference afregnes der ved årets udgang.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn nyere end 2003

Oplysningerne stammer fra: Anslået ud fra andelens fordelingstal, da varmeudgiften indgår som en integreret del af boligafgiften

Ideel anpart - Vurdering

Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er udarbejdet en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er anslået som en procentmæssig andel af den samlede ejendomsvurdering i henhold til anpartens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten.

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. 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 - 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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025

Adresse: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.372	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	10.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.450
Renovation	kr.	1.789	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Skorstensfejning	kr.	644	Evt. ændring af samejeoverenskomst og/eller sikkerhedsstillelse - Beløb anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	44	I alt	kr.	1.871.400

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

21.594

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.722 md./ 116.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.870 md./ 94.438 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: Enghavevej 18, st., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 708-2838
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 26.11.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.119.570	1.119.570	1.141.430	DKK	5	82.690	28,00	5,50			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.