

REAL



## Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>148</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.032</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/2000</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **708-3074**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026



### 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: Cecilie Leonhard Winther



---

Adresse: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026

### **Herskabelig lejlighed med sjæl og charme**

Velkommen til en helt særlig og rummelig lejlighed, centralt beliggende i hjertet af Silkeborg. Her får du en unik mulighed for at overtage en bolig med masser af charme, sjæl og klassiske detaljer.

Lejligheden byder på tre store, lyse stuer en suite, smukt forbundet med elegante franske døre, der skaber en fantastisk rumfornemmelse og et skønt lysindfald. De fine stuklofter understreger boligens herskabelige udtryk og bidrager til en varm og indbydende atmosfære.

Boligen rummer desuden et godt soveværelse, et funktionelt køkken, et badeværelse samt en entré med god plads til opbevaring. Fra lejligheden er der adgang til en hyggelig, overdækket altan, hvor du kan nyde udelivet i rolige omgivelser.

Her bor du med byens liv lige uden for døren – tæt på indkøb, caféer, natur og Silkeborgs mange tilbud.

En lejlighed, der skal opleves!

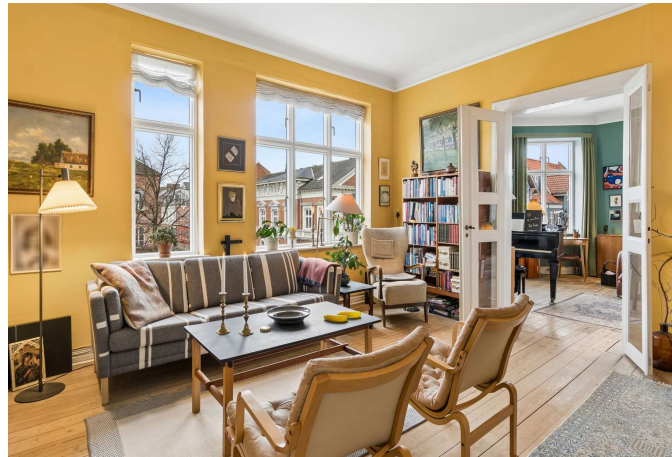
Adresse: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026



Stue



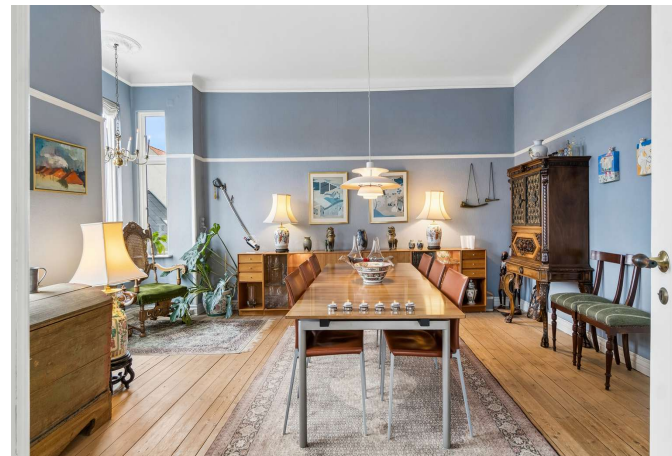
Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Stue

Adresse: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026



Stue



Spisestue



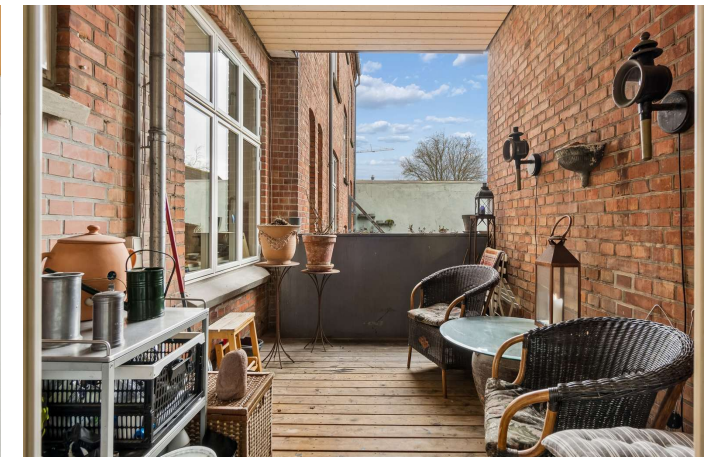
Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Altan

Adresse: Hostrupgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.032

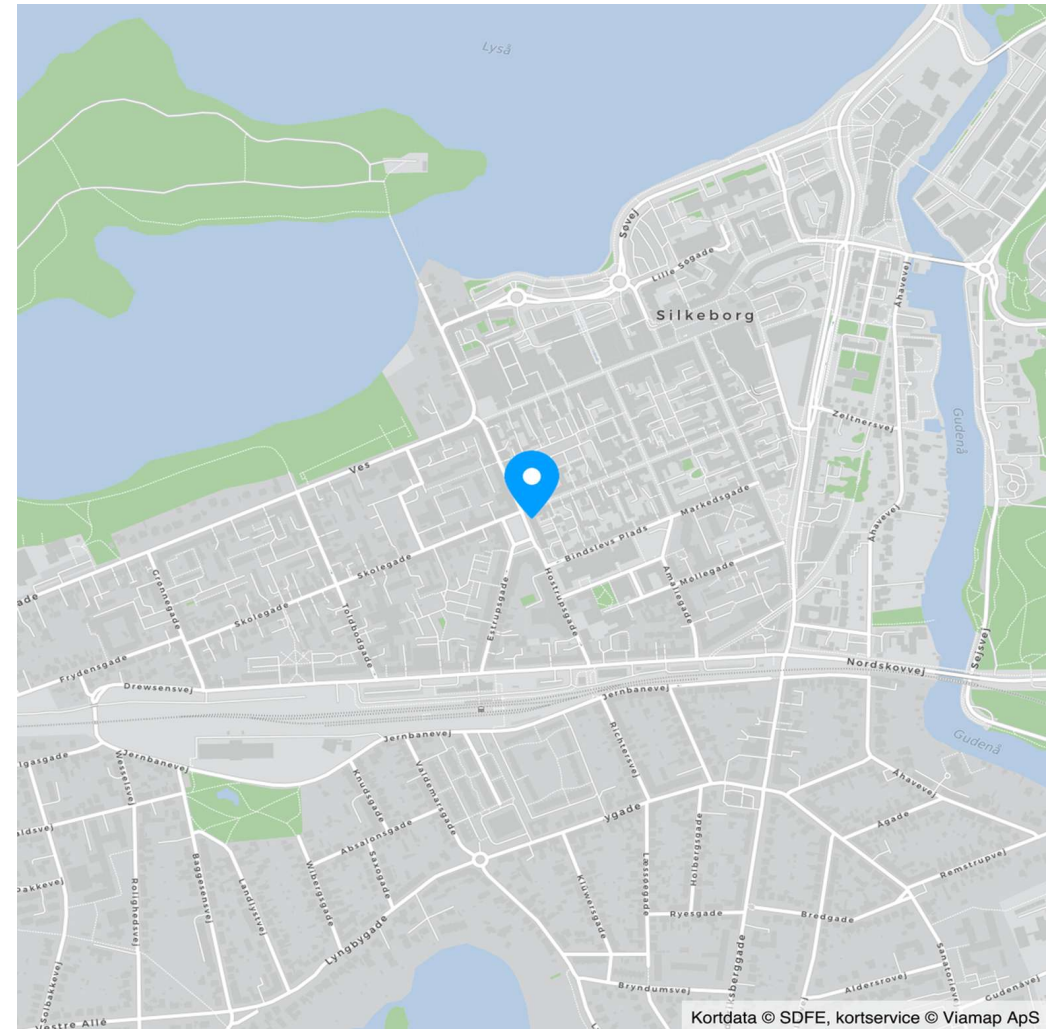
Dato: 07.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	132a Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.:	373998
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1907/2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.703.000
Grundværdi:	1.206.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.162.400
Grundlag for grundskyld:	964.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	139 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	139 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	148 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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**

- Nr. 1: 26.06.1845 - Dok om herlighedsret for statskassen mv, (4A-187)
- Nr. 2: 11.01.1859 - Dok om brønd, (3B-40)
- Nr. 3: 29.08.1882 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (15-182)
- Nr. 4: 04.06.1907 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 07.01.1982 - Vedtægter for ejerforening, Holmenshus, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 6: 01.12.1993 - Overdragelsesaftale
- Nr. 7: 14.06.1994 - Stiftelsesoverenskomst og vedtægter for Ejerlauget
- Nr. 8: 19.10.2000 - Ændring af vedtægter lyst den 14.06.1994
- Nr. 9: 21.12.2000 - Deklaration om udlæg af fællesarealer m.v.

Servitut 2, 3, samt 4 forefindes ikke i akt.

**Planer**

Lokalplan 111.12 - NYGADE-TVÆRGADE-BINDSL.PL.-HOSTRUPSGADE

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab (Grundig), Emhætte (Mangler dækglass over pærer), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 2.221 i fællesudgift + kr. 1.978 til vand/varme i alt kr. 4.199 pr. md. til ejerforeningen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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 - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel**

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

**Salgsoptilling - Bevaringsværdi**

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

**Udlejning**

Jf. ejerlejlighedsskema må lejligheden udlejes med bestyrelsens samtykke

**Husdyr**

Jf. ejerforeningen må der gerne holdes husdyr

Adresse: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.028	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	10.613	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	26.652	Debitor/kreditor skifte til ejerforeninge - Anslået, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	94	Depositum til ejerforeningen jf. ejerlejlighedsskema	kr.	4.545
			I alt	kr.	4.229.095
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.387			

#### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.022 md. / 276.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.443 md. / 221.310 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Hostrupsgade 35, 1. th, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 708-3074  
Ejerudgift/md.: kr. 4.032

Dato: 07.05.2026

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. 11: hovedstol kr. 128.900  
Nr. 12: hovedstol kr. 1.142.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Holmenshus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 101 / 1000

Tinglyst: 101 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Cykelkælder

Adgang til parkering med begrænsede antal pladser (først til mølle)

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 & 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.