



REAL

Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	4.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.099	Grund m ²	652
Byggeår/ombygget	1949/1959	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3163**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026



Charmerende villa med attraktiv beliggenhed i Sydbyen

Velkommen til Vestre Allé 2 – en fantastisk charmerende ejendom med en særdeles attraktiv beliggenhed i det eftertragtede Sydbyen. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk charme, lækre detaljer og en veldisponeret planløsning med en beliggenhed tæt på alt det, der gør hverdagen nem og livet lidt bedre.

Boligen fordeler sig over tre veludnyttede plan, som skaber gode rammer for både familieliv og gæstebesøg. Hjemmet emmer af sjæl og atmosfære med fine detaljer, der understreger ejendommens karakter og giver en varm og indbydende stemning.

Fra alrummet i stueplan er der adgang til en stor og lækker terrasse, som fungerer som et naturligt ekstra opholdsrum i sommerhalvåret. Her kan solen nydes i fredelige omgivelser med udsigt over den skønne have.

Udendørs venter en dejlig, ugeneret have, hvor både børn og voksne kan udfolde sig. Haven er grøn, hyggelig og privat – et perfekt sted til afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden er blandt områdets helt store kvaliteter. Sydbyen er kendt for sit attraktive nærmiljø, hvor du bor tæt på byens faciliteter, gode indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner. Samtidig er naturen aldrig langt væk, og området byder på gode muligheder for gåture, løb og friluftsliv. Her får du ganske enkelt det bedste af begge verdener – byliv og naturop-levelser lige uden for døren.

En særdeles charmerende ejendom med masser af personlighed, gode opholdsarealer inde og ude samt en beliggenhed, som mange drømmer om. Vestre Allé 2 er et hjem, der skal opleves.

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: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026



Køkken



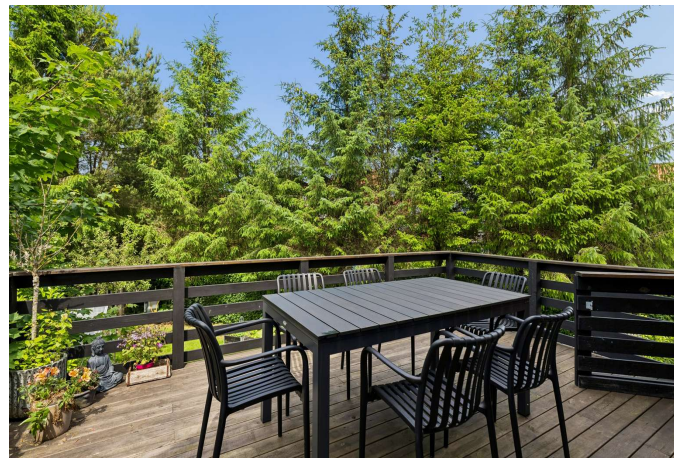
Stue



Stue



Stue



Terrasse



Værelse

Adresse: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026



Værelse



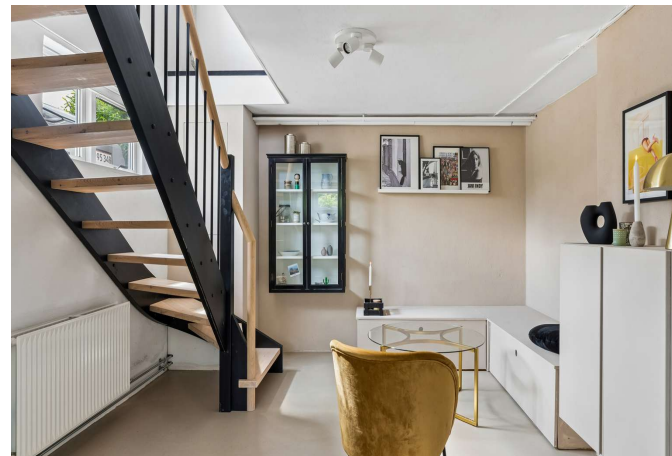
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



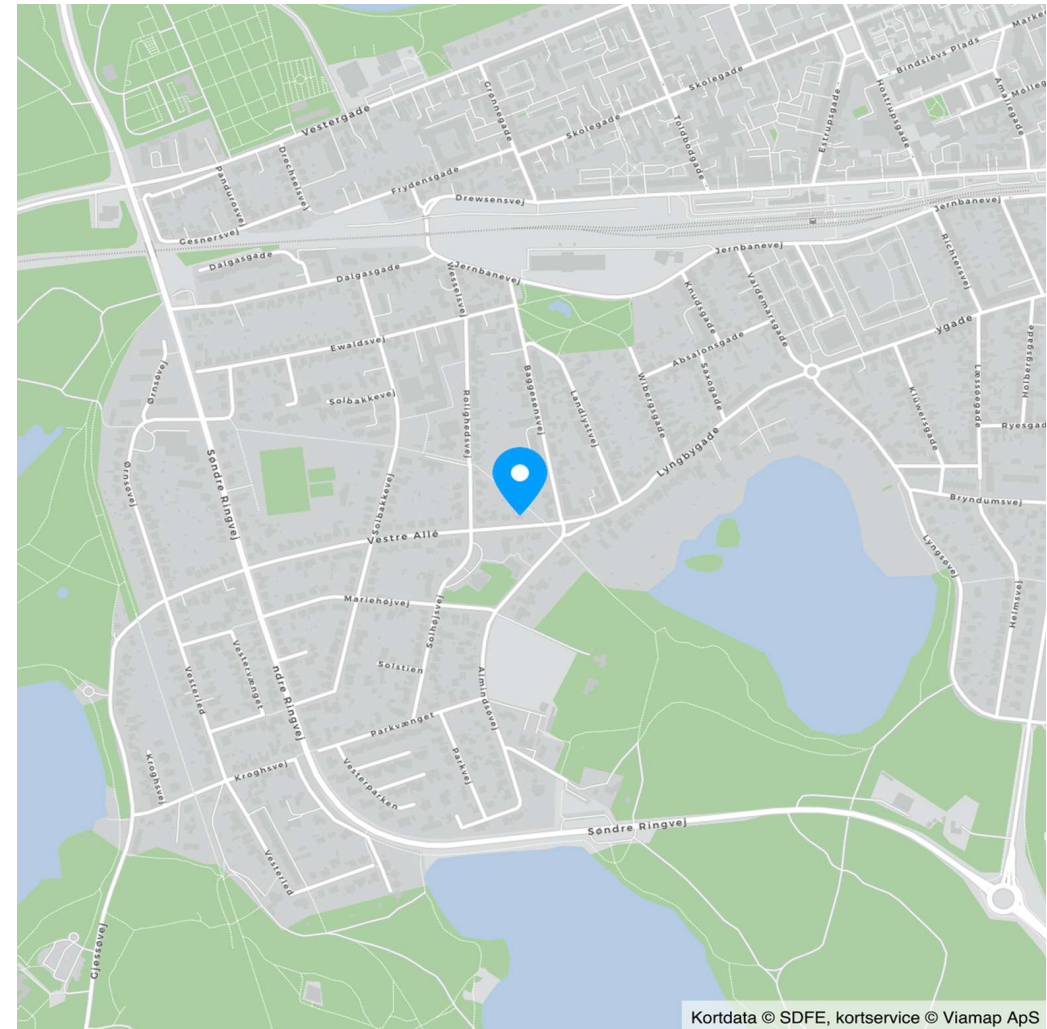
Terrasse



Adresse: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
 Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
 Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 139d Silkeborg Markjorder
 BFE-nr.: 5651094
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1949/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.715.000
 Grundværdi: 1.777.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.172.000
 Grundlag for grundskyld: 1.421.600

Arealer**

Grundareal: 652 m²
 Boligareal i alt: 103 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 69 m²
 Garage: 17 m²

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

* 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: 12.12.1854 - Dok om fiskeriretten mv -
 - Nr. 2: 17.04.1940 - Dok om udstykning, opførelse af bygninger mv
 65_L_48
 - Nr. 3: 07.09.1945 - Dok om byggelinier mv, bygningstegninger 65_L_48

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (SAMSUNG RFG23UERS/EU American-Style Fridge Freezer), Emhætte (Sælger skønner fabrikat er IKEA), Ovn (Ikea), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Ikea SKINANDE), Vaskemaskine (BOSCH), Tørretumbler (Samsung), Mikrobølgeovn (Hugin STRATA), Udendørslampe ved hoveddøren medfølger ikke, men sælger op-sætter ny lampe ved fraflytning.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr: 540063886

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmeforbrug i 2025 forløb sig til: kr. 17.324,6

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.077	Kontantpris	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	15.638	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Renovation	kr.	2.944	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	72	I alt	kr.	4.933.896
Skorstensfejning	kr.	627	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.		
Husforsikring	kr.	6.827			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.185			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.579 md. / 318.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.290 md. / 255.480 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: 01.06.2026

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: Vestre Allé 2, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 708-3163
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 10.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.219.700
Nr. 5: hovedstol kr. 418.000
Nr. 6: hovedstol kr. 56.300

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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 forurennet.

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 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovne er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning C brændeskur 9 m² og bygning D drivhus 4 m²

ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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 & 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.