



REAL

Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.295.000
2.662
2011

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

87
3
Ja
B

Sagsnr. **708-3064**

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: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026



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: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026

Lys og indbydende 3-værelses lejlighed på 87 m² med elevator, stor altan og skøn udsigt

Velkommen til Chr. 8.s Vej 26, 2.tv – en velindrettet og komfortabel lejlighed på 87 m² med en attraktiv beliggenhed og en skøn udsigt.

Boligen byder på en god og funktionel planløsning med to værelser samt et lyst opholdsrum, hvor der er plads til både sofa- og spiseafdeling. De store vinduespartier sikrer et flot lysindfald og giver samtidig en dejlig fornemmelse af udsigt og luft omkring boligen.

Fra opholdsrummet er der udgang til en dejlig stor altan, hvor udsigten virkelig kan nydes. Her er god plads til både havemøbler og hyggelige stunder i solen – et skønt ekstra uderum, som forlænger boligen i sommerhalvåret.

Der er gulvvarme i hele lejligheden, hvilket giver en behagelig og ensartet varme samt et stilrent udtryk uden radiatorer. Ejendommen er desuden udstyret med elevator, hvilket gør hverdagen nem og tilgængelig for alle.

Til lejligheden hører en tilknyttet parkeringsplads, så du altid har nem og bekvem parkering.

Ejerforeningen tilbyder attraktive fællesfaciliteter, herunder fællesrum, mulighed for leje af gæsteværelse med 4 senge og bad – ideelt når familie og venner kommer på besøg – samt en stor fælles terrasse til fri afbenyttelse.

En moderne og velholdt lejlighed med komfort, udsigt og gode fællesfaciliteter – perfekt til både parret, den enlige eller den lille familie.

Adresse: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

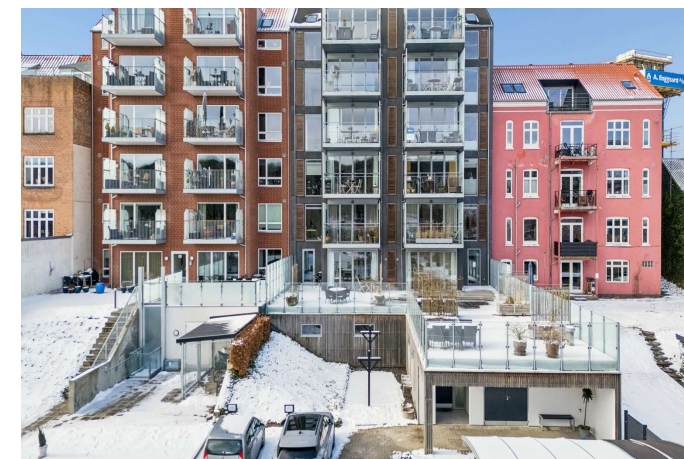
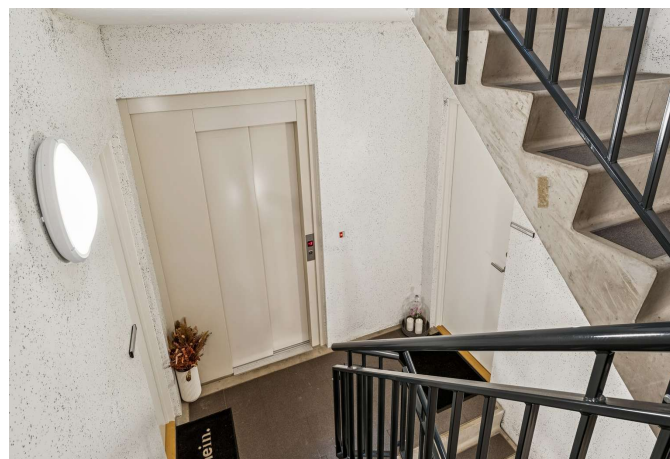
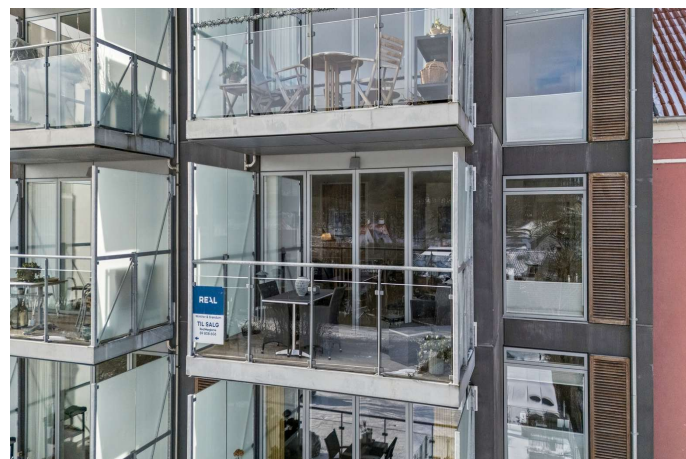
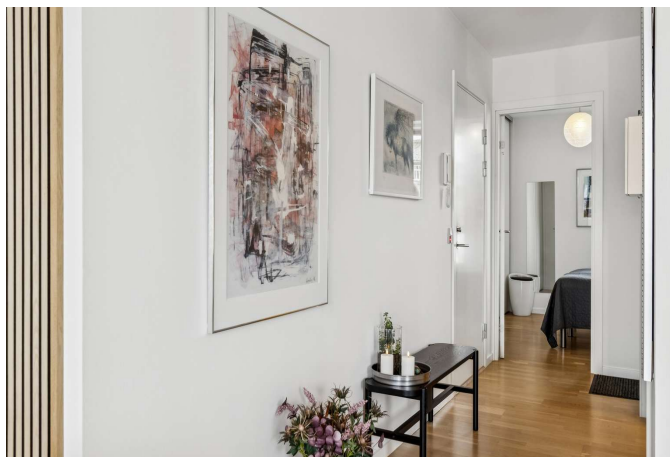
Dato: 22.02.2026



Adresse: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

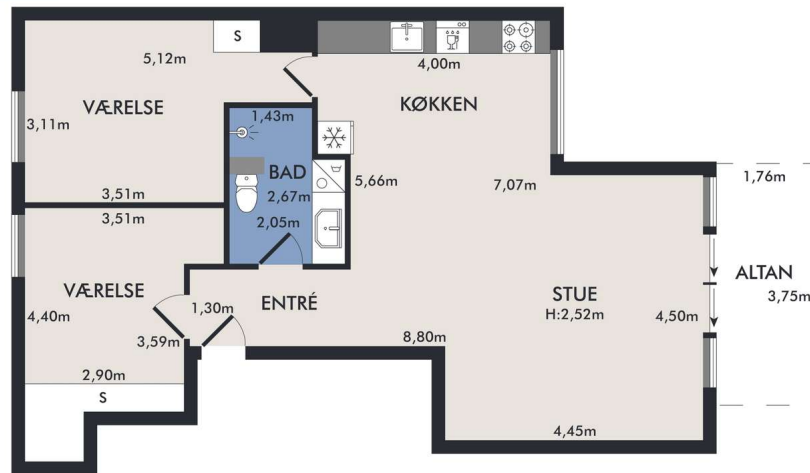
Dato: 22.02.2026



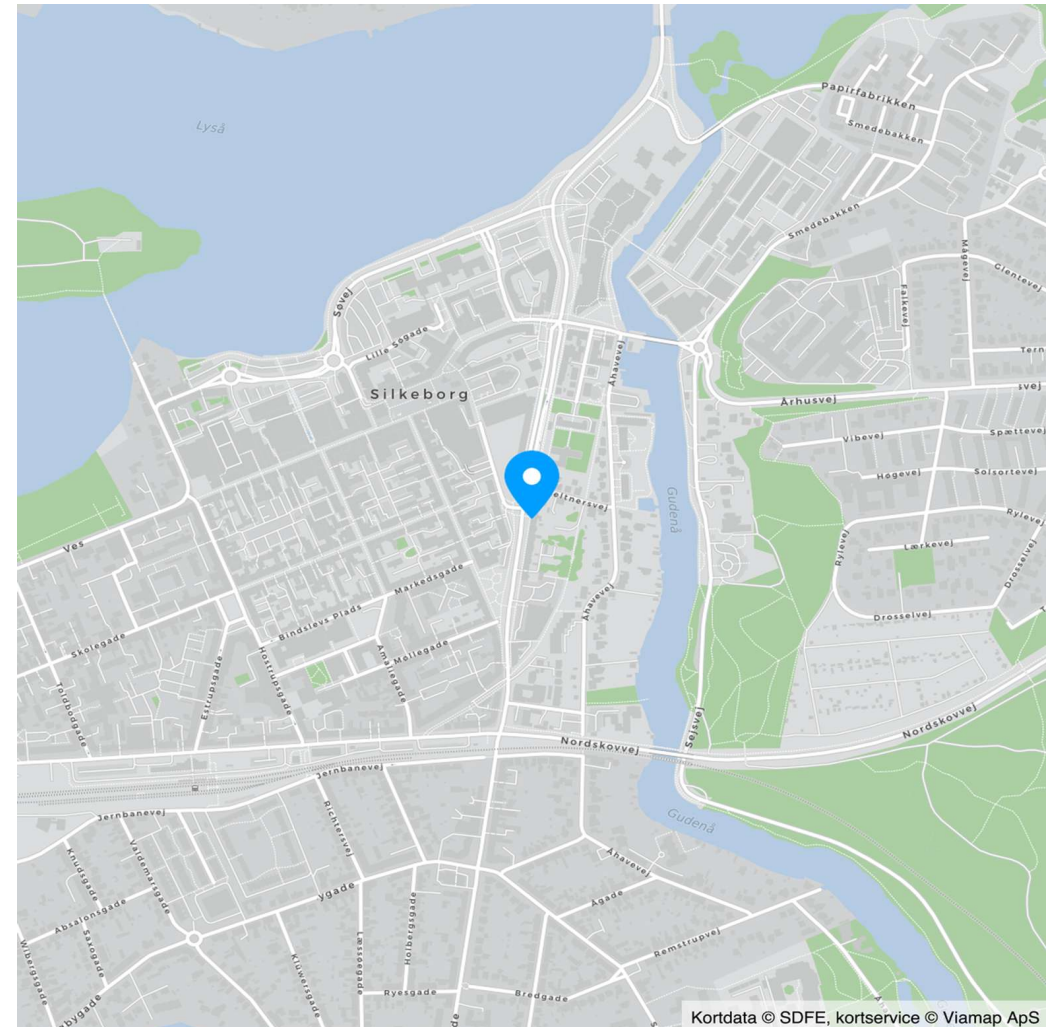
Adresse: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3ab Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.:	365059
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.909.000
Grundværdi:	828.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.527.200
Grundlag for grundskyld:	662.400

Arealer**

Tinglyst areal:	91 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	91 m ²
BBR-boligareal:	87 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 13.12.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (31-1185) 65_00_0 eller 65_J_489
- Nr. 2: 14.10.1977 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 08.08.1990 - Dok om etablering af elvarme
- Nr. 4: 31.10.2011 - V E D T Æ G T E R for Ejerforeningen Christian 8.s Vej 26, Silkeborg
- Nr. 6: 22.12.2011 - Deklaration

Planer

Lokalplan 10-006 - Centerområde ved Christian 8.s Vej

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Lieberherr), Emhætte (Exhausto), Komfur (Witt), Ovn (Witt), Kogeplade (Witt), Mikrobølgeovn (Witt), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: police-nr: 9457 350 403.

Ejendommen er brandsikret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.890 Forbrug: 6 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales i alt kr. 2280 til ejerforeningen pr. måned. Fællesudgift kr. 1400 + aconto vand kr. 280 + aconto varme kr. 600

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat

Grundskyld

Fællesudgifter til ejerforening

Rottebekæmpelse

kr.

kr.

kr.

kr.

Pr. år

7.789

7.286

16.800

73

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Debitor/kreditor skifte til ejerforeninge - Anslået, anslået

I alt

kr.

kr.

kr.

kr.

3.295.000

21.650

2.500

3.319.150

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

31.948

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.506 md. / 210.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.170 md. / 170.043 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Christian 8.s Vej 26, 2. tv, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-3064
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 22.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Christian 8.s Vej 26
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 1 / 10
Tinglyst: 1 / 10
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum nr. 5
P-plads nr. 8

Dertil er der fire gæsterpladser.

Der er aftalt to arbejdsdage om året - forår og efterår.

Fællesfaciliteter

Der er cykelparkering.

Derudover er der leje af fællesrum og hotelværelse - priser fremgår af husorden

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.