



**REAL**

## Estrupsgade 21, 2. mf.

|                  |                      |             |           |
|------------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>74</b> |
| Kontantpris      | <b>1.598.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift       | <b>2.364</b>         |             |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1912/1983</b>     | Energimærke | <b>B</b>  |

Sagsnr. **70502897**

---

**RealMæglerne** Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://www.realmaeglerne.dk/silkeborg)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne gennemrenoverede ejerlejlighed midt i centrum af Silkeborg. Denne moderne lejlighed på 74 m² er perfekt til dig, der ønsker at bo centralt, tæt på tog og med en sund ejerforening.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en entré med god plads til opbevaring og overtøj. Herfra åbner entréen op til resten af lejligheden. Den lyse og indbydende stue har store vinduer, som skaber et dejligt lysindfald. Stuen er rummelig og giver rig mulighed for at indrette et hyggeligt opholdsrum, hvor du kan slappe af og nyde hverdagen.

Køkkenet er stilfuldt og moderne med hvidevarer, god skabsplads og en funktionel indretning. Det er designet til at være både praktisk og indbydende. Soveværelset er stort med plads til skabe, som sikrer god opbevaringsplads. Badeværelset er elegant og moderne med faciliteter såsom stor bruseniche samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Denne ejerlejlighed er beliggende i hjertet af Silkeborg, hvor du har alt inden for rækkevidde. Indkøbsmuligheder, caféer, restauranter, tog og kulturelle tilbud er blot få skridt væk. Der er også gode offentlige transportforbindelser i nærheden, hvilket gør det nemt at komme rundt i byen og til resten af landet.

Lejligheden er en del af en god og sund ejerforening, hvor der er fokus på vedligeholdelse og et godt naboskab. Foreningen sikrer, at ejendommen fremstår pæn og velholdt, og der er styr på økonomien.

Denne lejlighed er ideel for både singler, par og små familier, der ønsker at bo centralt med nem adgang til byens faciliteter. Den attraktive beliggenhed og den gennemrenoverede stand gør også boligen til en oplagt investeringsejendom med gode udlejning.

For yderligere information eller en fremvisning, så tøv ikke med at kontakte os.

### 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: Klaus Nygaard Thomsen



Adresse: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025



Adresse: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897

Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed            |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse  |
| Kommune:            | Silkeborg                |
| Matr.nr.:           | 167 a Silkeborg Bygrunde |
| BFE-nr.:            | 374821                   |
| Ejl.nr.:            | 8                        |
| Zonestatus:         | Byzone                   |
| Vand:               | Offentlig Vandværk       |
| Vej:                | Offentlig                |
| Kloak:              | Offentlig                |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme     |
| Opført/ombygget år: | 1912/1983                |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.158.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 446.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 926.400 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 356.800 kr.   |

#### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 64 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 64 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 74 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |

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

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1845 Dok om herlighedsret for statskassen mv  
Nr. 2 lyst d. 17.03.1914 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Nr. 3 lyst d. 08.05.1984 Vedtægter for ejerforening, Estrupsgade 21  
Nr. 7 lyst d. 14.09.2017  
Nr. 8 lyst d. 04.12.2017

#### Kommuneplanramme:

10-C-10

#### Lokalplan:

10-018

#### Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

### Tilbehør:

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

Kogeplade:  
Ovn:  
Emhætte:  
Opvasker:  
Køleskab / køle/fryseskab:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Forløbig vurdering 2022:**

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der må holdes husdyr

#### 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 salgsopstillingens 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: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 4.725  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.598.000 |
| Grundskyld               | kr. | 3.925  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 11.450    |
| Ejerforening             | kr. | 19.654 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.609.450 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 70     | 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    |     | 28.373 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.476 md./ 101.715 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.861 md./ 82.334 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 4 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: 06.12.2025  
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Estrupsgade 21, 2. mf., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 70502897  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.12.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Der er til lejligheden råderet over kælderrum nr 8 samt et fælles kælderrum



# 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



## Mød holdet bag dit boligsalg

### **RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!**

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på