

REAL



Møllegade 25, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	3.250.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.755	Grund m ²	
Byggeår/ombygget	1900/1978	Energimærke	C + E

Sagsnr. **7053196**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026



Charmerende byhus med en attraktiv beliggenhed midt i Silkeborg.

Her får du en sjælden kombination af klassisk charme i en byvilla med god plads og en central placering midt i Silkeborg.

Boligen byder på ca. 156 veludnyttede kvadratmeter fordelt på flere plan med hele 6 værelser, hvilket giver rig mulighed for både familieliv, hjemmekontor og gæsteafdeling. Ejendommen fremstår med en klassisk arkitektur fra år 1900, som skaber en hyggelig og autentisk atmosfære, samtidig med at huset er moderniseret, så det lever op til nutidens behov.

Boligen har en fornuftig planløsning, hvor man i stueplan finder to gode værelser, et stilfuldt badeværelse med plads til vaskesøjle, et kombineret walk-in closet med udgang til gårdhaven, en pæn entré samt et fleksibelt multirum, der kan anvendes som åbent kontor eller ekstra opholdsrum.

På førstesalen åbner boligens naturlige samlingspunkt sig – en lys og hyggelig stue i åben forbindelse med køkken-alrum. Herfra er der direkte adgang til en ugeneret altan.

Som en ekstra bonus rummer ejendommen et velindrettet baghus med eget køkken, badeværelse og to værelser. Dette giver gode anvendelsesmuligheder – eksempelvis teenageafdeling, hjemmekontor, liberalt erhverv eller gæstehus. Baghuset har egen indgang direkte fra gården.

Alt dette ligger i kort gåafstand til centrum af Silkeborg, hvor du finder et bredt udvalg af restauranter, hyggelige caféer, specialbutikker, kædeboutikker og spændende kulturtilbud. På trods af den centrale beliggenhed opleves ejendommen som rolig og tilbagetrukket.

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: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026



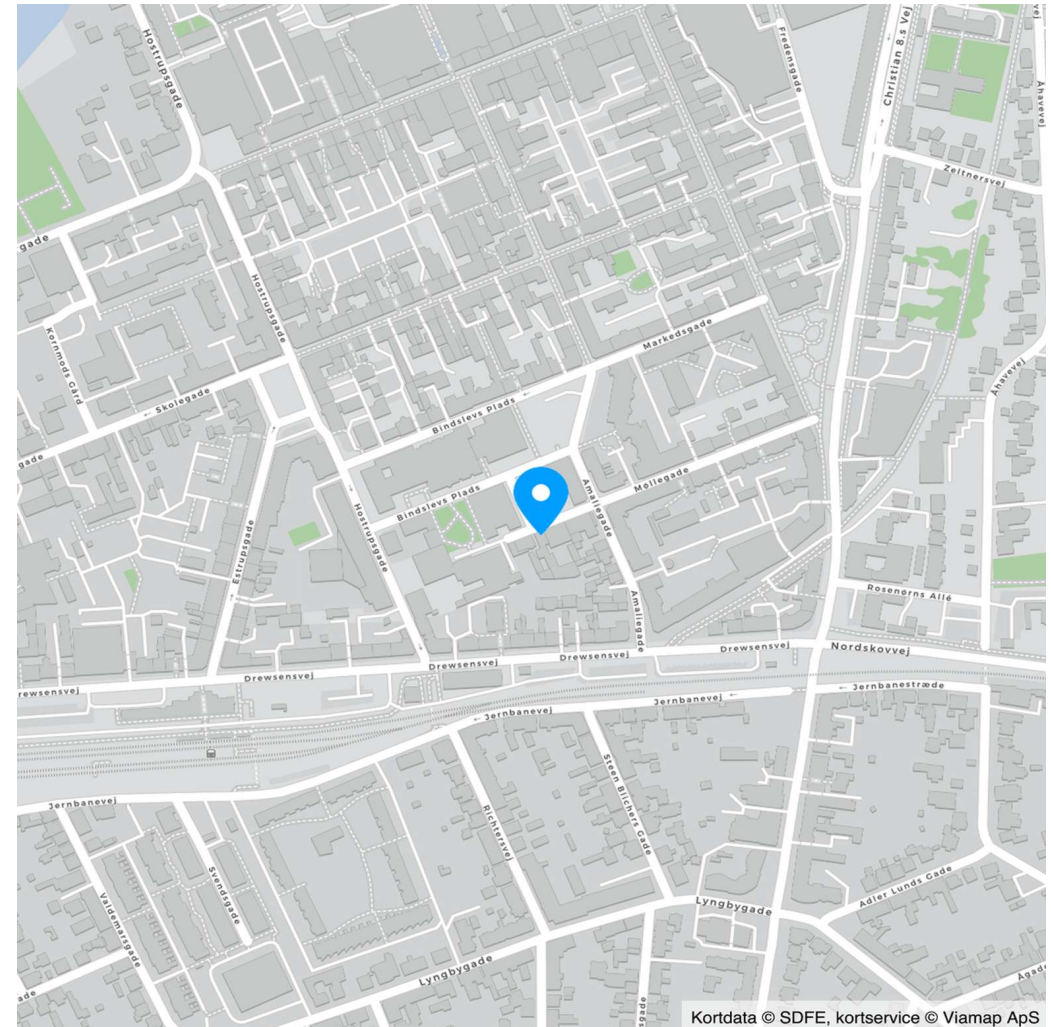
Adresse: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 163r Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.: 374453
Ejerl. Nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1900/1978

Arealer**

Tinglyst areal: 157 m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
Heraf andre arealer: 157 m²
BBR-boligareal: 156 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.957.000
Grundværdi: 1.496.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.365.600
Grundlag for grundskyld: 1.196.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.06.1845 - Dok om herlighedsret for statskassen mv, (4A-187)
- Nr. 2: 08.07.1884 - Dok om fabriksskorstene mv, (15-823)
- Nr. 3: 13.09.1965 - Dok om garager, værelsesudlejning mv
- Nr. 4: 11.11.1969 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 5: 28.08.1978 - Vedtægter for ejerforening, Møllegade 23-25, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 10-C-04 - Karré 10, Silkeborg bymidte
Lokalplan 111.13 - MØLLEGADE-AMALIEGADE-DREWSSENSVEJ
Silkeborg Kommuneplan 2020-2032

Tilbehør:

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

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig, med en bevaringsværdi på 6.

Ejerforeningen Møllegade 23-25:

Ejendommen er noteret som en ejerlighed og er med i Ejerforeningen Møllegade 23-25.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.831 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Baghuset: Der betales a'conto 600 kr. for varme og 200 kr. for vand pr. måned.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E + C

Adresse: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.065	Kontantpris	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	13.165	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Fællesudgifter	kr.	7.320	I alt	kr.	3.271.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	125	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Antenne	kr.	250			
Opsparing	kr.	140			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.064		

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 17.779 md. / 213.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.242 md. / 170.904 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: 25.03.2026

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: Møllegade 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 7053196
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Fordelingstal:

Admin: /

Tinglyst: 20 / 100

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Fællesfaciliteter

2 - p-pladser til fællesbrug

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

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 tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".