



REAL



Falstersgade 11, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	3.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.329	Grund m ²	448
Byggeår	1950	Energimærke	C

Sagsnr. **70503224**

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: Falstersgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 70503224
Ejerudgift/md.: kr. 4.329

Dato: 03.06.2026



Charmerende byhus nær centrum med privat have og masser af muligheder

Drømmer I om et charmerende byhus med plads til den store familie, hjemmearbejdspladsen eller flere generationer under samme tag? Så byder Falstersgade 11 velkommen til en bolig med masser af muligheder og en attraktiv placering tæt på hjertet af Silkeborg.

Her får I en bolig med en særlig stemning, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd. Indretningen giver fleksible anvendelsesmuligheder og skaber de perfekte rammer for den store familie eller jer, der ønsker at bo flere generationer sammen med plads til både fællesskab og privatliv.

Beliggenheden er et stort aktiv – I bor tæt på bymidten i Silkeborg, så hverdagens bekvemmeligheder, caféer, shopping, kultur og naturskønne omgivelser er inden for kort afstand. Det giver en skøn kombination af byliv og nærhed til grønne områder.

Udendørs venter en lille, privat have – et hyggeligt åndehul hvor morgenkaffen kan nydes i fred, børnene kan lege, eller sommerens middage kan forlænges under åben himmel.

Falstersgade 11 er kort sagt en bolig med sjæl, fleksibilitet og en central placering – ideel til jer, der ønsker masser af muligheder i et charmerende byhus tæt på byen.

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: Falstersgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 70503224
Ejerudgift/md.: kr. 4.329

Dato: 03.06.2026



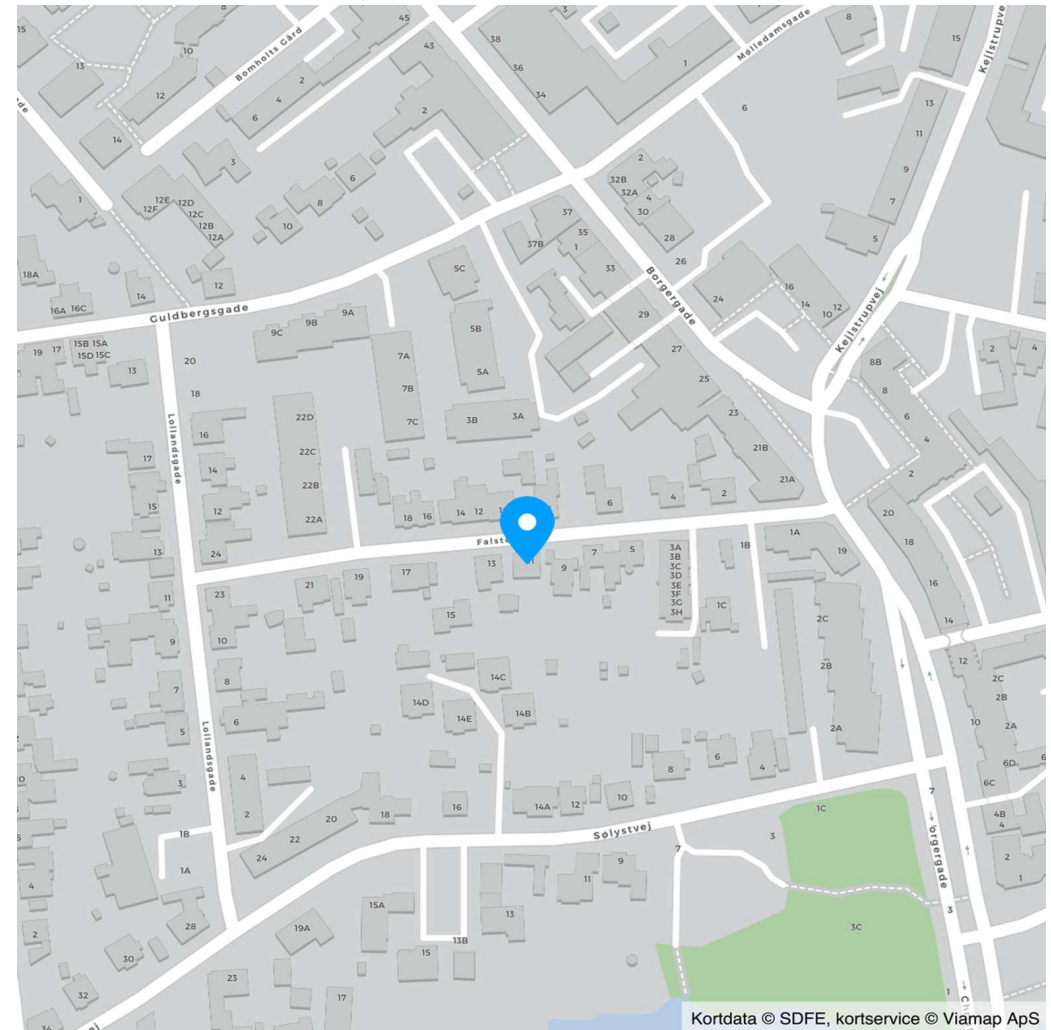
Adresse: Falstersgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 70503224
Ejerudgift/md.: kr. 4.329

Dato: 03.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Falstersgade 11, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 70503224
 Ejerudgift/md.: kr. 4.329

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 1082 Silkeborg Markjorder
 BFE-nr.: 5653950
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
 Ejendomsværdi: 2.713.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.036.000
 Grundlag for grundskyld: 2.170.400

Arealer**

Grundareal: 448 m²
 Boligareal i alt: 134 m²
 - heraf Etagebolig-bygning, 135 m²
 flerfamiliehus eller to-familiehus
 Øvrige arealer:
 Kælder: 74 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: 25.11.1924 - Dok om vej mv
 - Nr. 2: 05.04.1965 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
 - Nr. 3: 03.05.2000 - Dok om spildevandsledning (resp se akt)

Planer

Kommuneplan 11-B-06 - Boliger ved Guldbergsgade, Alderslyst

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er beliggende indenfor søbeskyttelseslinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Falstersgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 70503224
Ejerudgift/md.: kr. 4.329

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.484	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	23.874	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Husforsikring	kr.	3.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	8.520	I alt	kr.	3.826.650
Rottebekæmpelse	kr.	69	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.944			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.626 md. / 247.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.521 md. / 198.250 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: Falstersgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 70503224
Ejerudgift/md.: kr. 4.329

Dato: 03.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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".