



**REAL**

## Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>135</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.756</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1842/2019</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **708-1188**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026



## 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: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

---

### En bolig i særklasse med attraktiv beliggenhed i Sydbyen

Leder du efter noget helt unikt? Så behøver du ikke lede længere. På Læssøegade 31A venter en bolig i absolut særklasse – moderne, stilren og fyldt med eksklusive detaljer.

Her træder du ind i et hjem, der straks imponerer. Køkken, alrum og stue flyder sammen i ét åbent rum med højt til loftet, masser af lys og en atmosfære, der bare føles rigtig. Køkkenet er udført i smukke materialer, og den tilhørende hems sætter prikken over i'et – perfekt som ekstra opholdsrum eller hyggelig krog.

Boligen byder på tre rummelige værelser, hvoraf ét er placeret på førstesalen – ideelt som soveværelse eller privat kontor. Badeværelset er kompromisløst lækkert med dobbelt brus, og som en ekstra bonus får du også et stilfuldt gæstetoilet. Entréen er praktisk indrettet med bryggersfunktion, så hverdagen bliver nem og funktionel.

Udenfor deles haven med naboboligen, hvor du er medbestemmende på, hvordan den deles – en oase, hvor du kan nyde solen uden alt besværet med stort havearbejde.

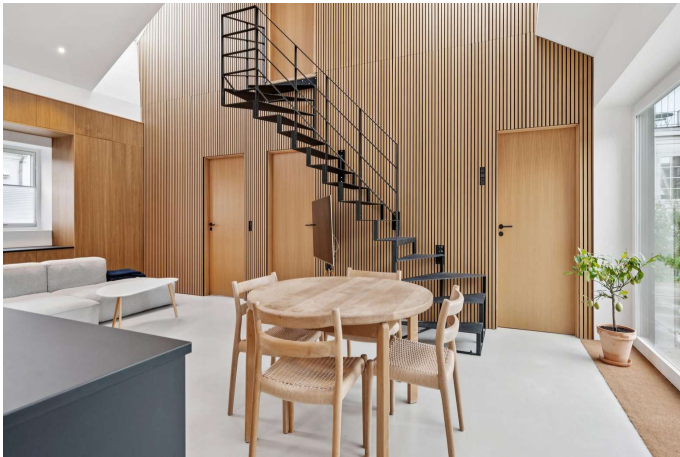
Læssøegade 31A ligger midt i hjertet af Sydbyen, et af Silkeborgs mest attraktive og charmerende kvarterer. Her bor du i et roligt og hyggeligt område, hvor de stemningsfulde gader og den særlige atmosfære gør hverdagen til noget helt særligt. Beliggenheden giver dig det bedste fra to verdener – fred og ro lige uden for døren, og samtidig kort afstand til Silkeborgs pulserende midtby og naturen.

Kort sagt: Læssøegade 31A er en bolig, der ikke ligner alt det andet. En kombination af moderne arkitektur, eksklusivt materialevalg og gennemtænkt indretning, som sjældent kommer til salg.

Adresse: Læssøgade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

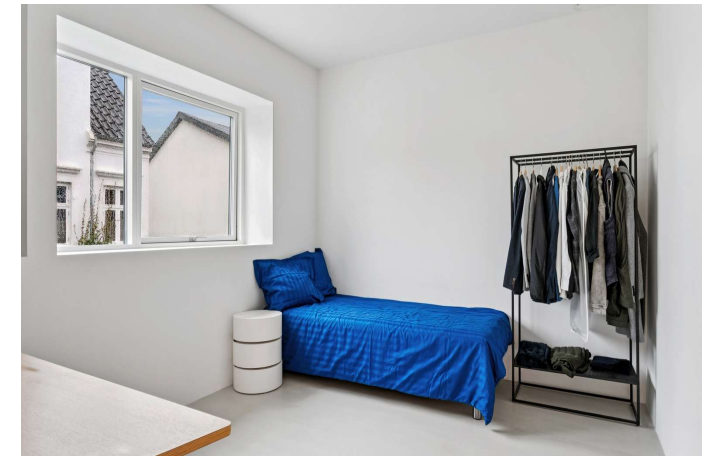
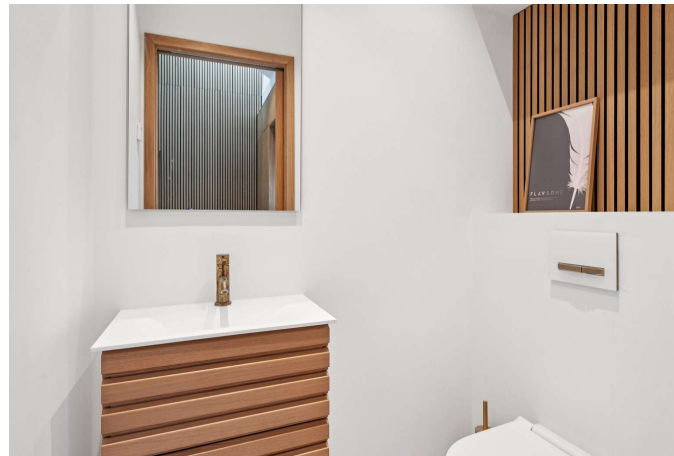
Dato: 24.06.2026



Adresse: Læssøgade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

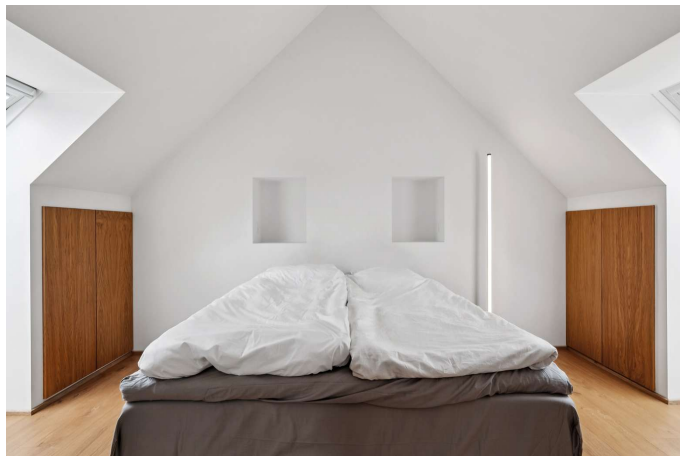
Dato: 24.06.2026



Adresse: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026





Adresse: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

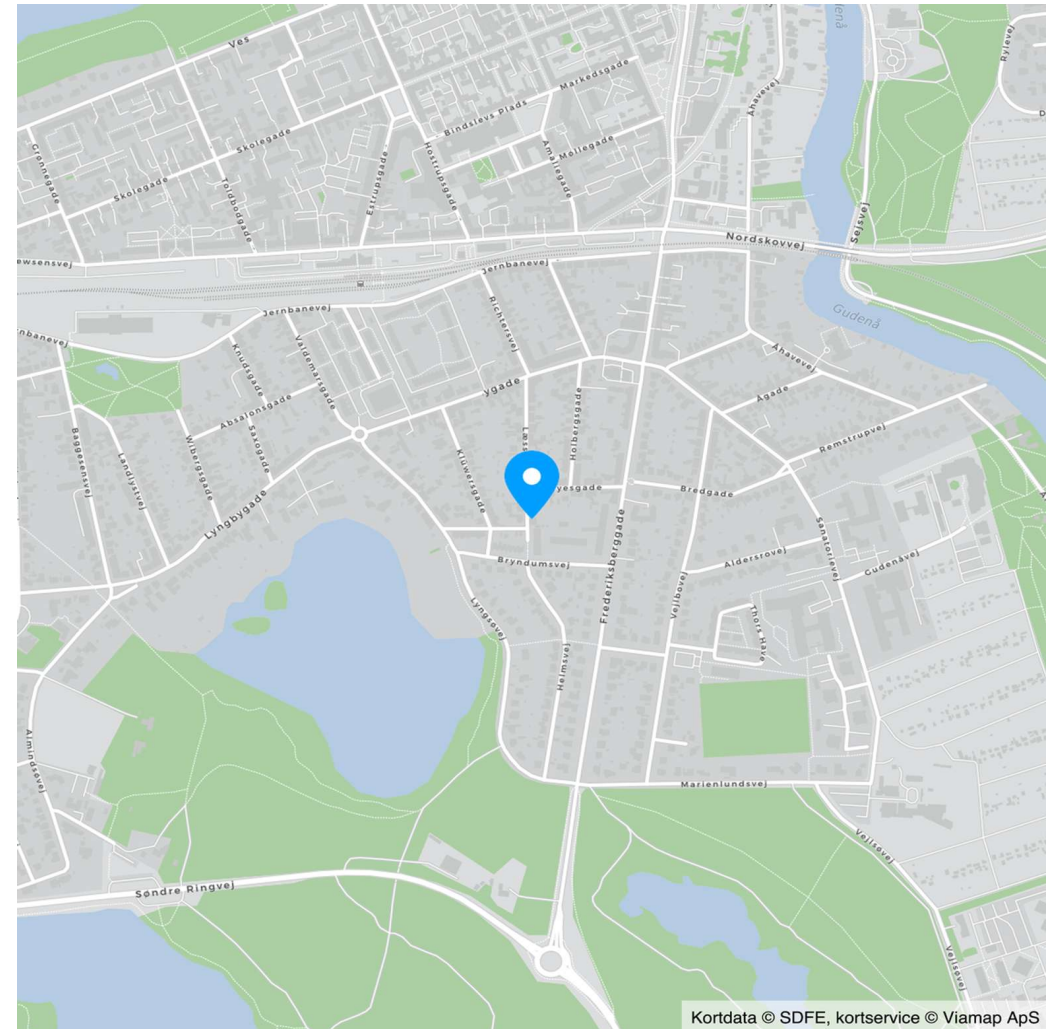
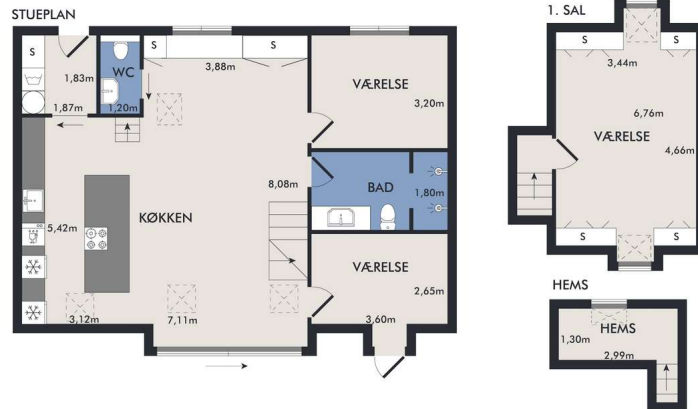


Adresse: Læssøgade 31A, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	119o Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	100333281
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1842/2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.505.000
Grundværdi:	2.302.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.004.000
Grundlag for grundskyld:	1.841.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	135 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	110 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	25 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	135 m <sup>2</sup>

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

Ingen

**Planer**

Lokalplan  
Lokalplan 2 - DEL RYESGADE/LÆSSØEGADE.

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringsselskab Hovedejendommen: Topdanmark - Policenummer: 9533 503 630  
Forsikringspræmie for hovedejendommen er kr. 6.598 - Forsikringspræmien er indeholdt i anslået fællesudgift.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 8 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede  
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.

Ejerudgifter:

Ejendomsskat, ejendomsværdi, grundværdi samt forsikringspræmie er anslået 50/50 ud fra oplysningerne på hovedejendommen. Fællesudgifter er anslået, da der ikke indbetales et fast beløb.

Ejerforening:

Der er ingen pt. ejerforening, da 31A samt 31B er familieær. Køber skal i samarbejde med Læssøegade 31B stifte ejerforening.

Arealer:

Der gøres særligt opmærksom på, at ejerlejligheden jf. ejerlejlighedskort er 109 m<sup>2</sup> bolig + 26 m<sup>2</sup> hems/1.sal. sælger har igangsat rettelse af BBR. Boligens tinglyste areal er 135 m<sup>2</sup>.

Adresse: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.220	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	20.258	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100	I alt	kr.	4.523.850
Fællesudgift - Anslået	kr.	2.500			

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. 33.078

**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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.556 md. / 234.671 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: Læssøegade 31A, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 708-1188  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 24.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.240.000

Nr. 2: hovedstol kr. 3.360.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 135 / 267

Tinglyst: 135 / 267

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

# 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*

# 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.