



REAL

Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.346		
Byggeår	1920	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2960**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026

Herskabelig lejlighed med tre altaner og overdådig æstetik

Velkommen til Søndergade 23, 2. tv. – en helt unik og gennemført herskabelig lejlighed, hvor klassisk charme møder moderne komfort. Her får du en bolig ud over det sædvanlige med sublime detaljer, imponerende loftshøjde og elegante stuklofter, der tilsammen skaber en stemning af eksklusivitet og varme.

Lejligheden byder på et stort soveværelse med indbyggede skabe og egen altan samt et ekstra værelse med mange anvendelsesmuligheder. Det rummelige køkken ligger i åben forbindelse med den enestående spisestue, der oses af atmosfære og stil – og herfra er der ligeledes udgang til altan.

Den hyggelige stue danner et naturligt samlingspunkt med endnu en altan og smukke detaljer i både lofter og gulve. I alt tre altaner giver lejligheden en sjælden følelse af lys, luft og udsyn.

Badeværelset er i særklasse – stort, velindrettet og udført med kvalitetsinventar og lækre materialer, der understreger den gennemførte æstetik. Dertil har du vaskesøjle gemt pænt væk bag skabslågerne.

Til lejligheden hører desuden loftrum og mulighed for parkering i gården. Alt dette fås midt i byens puls – på en central og attraktiv adresse, hvor du har alt inden for kort afstand.

En bolig, der skal opleves – for her er intet overladt til tilfældighederne. En sjælden kombination af herskabelighed, charme og komfort.

Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026



Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026



Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960

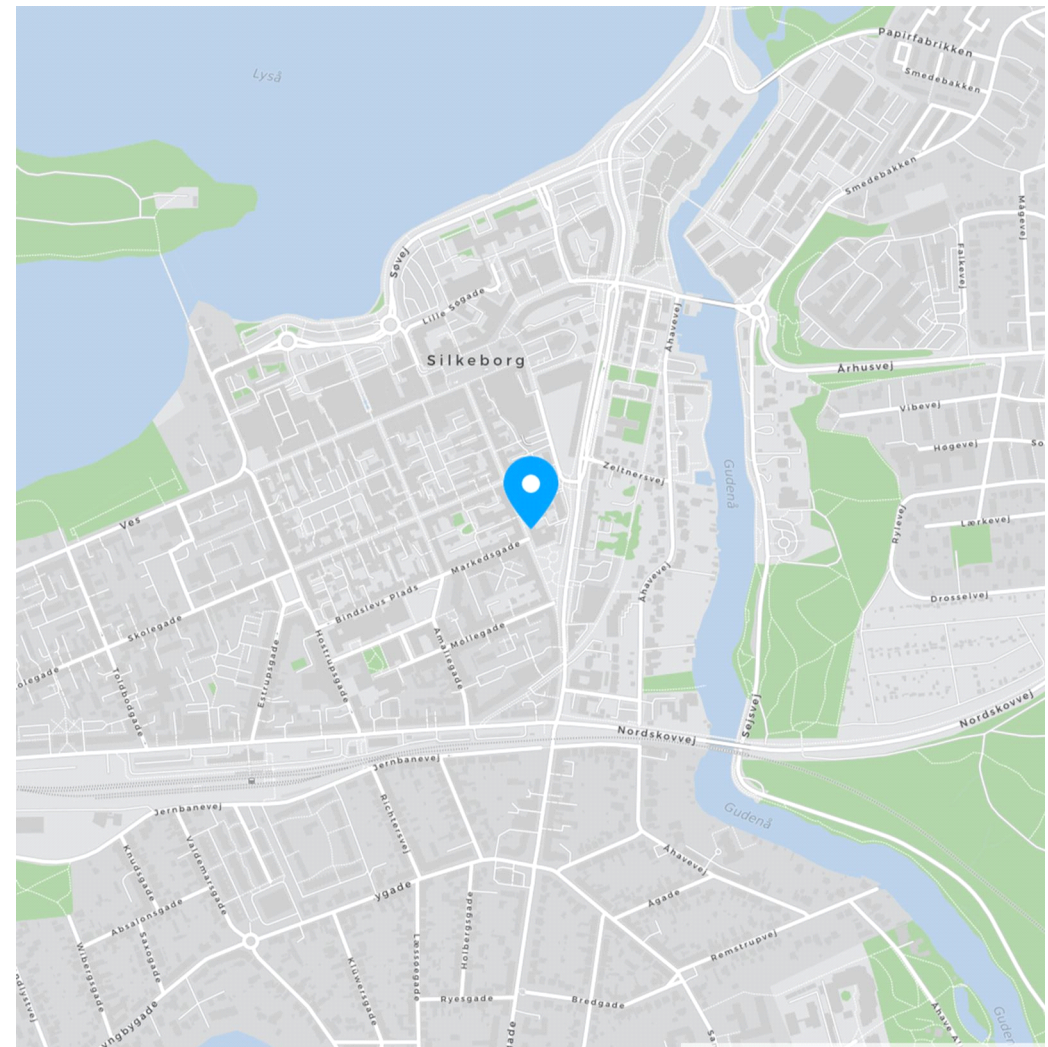
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	6 a Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.:	365121
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.506.000 kr.
Grundværdi:	1.205.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.004.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	118 m ²
- heraf boligareal:	118 m ²
BBR-boligareal:	127 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1845 lbnr. 902690-65 Tillægstekst Dok om herlighedsret for statskassen mv
Nr. 2 lyst d. 12.11.1895 lbnr. 902691-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (20-897)
Nr. 3 lyst d. 22.06.1897 lbnr. 902692-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv
Nr. 4 lyst d. 05.02.1907 lbnr. 260-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 65_C_30
Nr. 5 lyst d. 20.12.1910 lbnr. 1322-65 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 65_C_30
Nr. 6 lyst d. 10.01.1911 lbnr. 3-65 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, hegn, hegnsmur mv, § 11 noteret ved matr nr 6B Filnavn: 65_C_30
Nr. 7 lyst d. 02.02.1981 lbnr. 2438-65 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Søndergade 23, Om resp se akt Akt 65_C_30 -
Nr. 8 lyst d. 22.04.1991 lbnr. 6809-65-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 65_EA_264
Nr. 9 lyst d. 04.03.1999 lbnr. 7649-65 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Laugsaftale Filnavn: 65_EA_240

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade: LG, Ovn: Siemens, Emhætte: Silverline, Kølefryseskab: Bosch, Skabsfryser lille: Scandomestic, Cooker: Taurus

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Fællesudgifter og áconto: Der betales kr. 1.603,15 i fællesudgift + áconto varme kr. 900,00 + áconto vand kr. 370,00 i alt kr. 2.873,15 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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.224	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	10.604	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Ejerforening	kr.	19.238	Ejerforeningen: Gebyr for registrering af ejerskifte	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	86	I alt	kr.	3.620.450
			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		40.153			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.001 md./ 228.008 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.516 md./ 186.188 år v/25,50%
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% 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:

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: 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.

Adresse: Søndergade 23, 2. tv., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2960
Ejerudgift/md.: kr. 3.346

Dato: 30.01.2026

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:

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.791.000	1.791.000	1.784.992	DKK	4	84.879	29,00	4,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 15/100

Tinglyst fordelingstal: 15/100

Adm. fordelingstal: 15/100

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er brugsret til fælles loft- og kælderrum. Herudover er der fælles gård og cykelskur. Parkering er efter "først-til-mølle-princippet"

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 & Brøndum, 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.