



REAL

Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	94
Kontant	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.274		
Byggeår/ombygget	1912/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2967**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026



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 Himmelbjergets 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: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026

Midt i Silkeborgs attraktive bykerne finder du denne helt eminente liebhaverlejlighed

Midt i Silkeborgs attraktive bykerne finder du denne helt eminente liebhaverlejlighed, hvor kvalitet, æstetik og sans for detaljen går op i en højere enhed. En sjældnen og helt unik bolig.

Lejligheden fremstår gennemført fra ende til anden med smukke egetræs plankegulve, der skaber varme og elegance i alle rum. Den imponerende stuk løber hele vejen rundt og understreger boligens klassiske udtryk kombineret med moderne luksus.

Boligens hjerte er den store, lyse stue i åben forbindelse med køkken/alrum. Her er der skabt et indbydende og eksklusivt opholdsrum med plads til både hverdagsliv og gæstfri sammenkomster. Køkkenet er elegant og tidløst udført med Vola-armaturer, som – ligesom på badeværelset – vidner om kompromisløs kvalitet og design.

Badeværelset er en oplevelse i sig selv: lækkert, elegant og indrettet med fokus på både funktionalitet og æstetik. Her er materialevalget nøje gennemtænkt, så helhedsindtrykket matcher resten af lejlighedens høje niveau.

Soveværelset er stort og roligt med god plads til omfattende skabsopbevaring. Hertil kommer et ekstra værelse, som i dag anvendes som kombineret bryggers og kontor – fleksibelt og praktisk, men let at tilpasse efter behov.

Til lejligheden hører desuden en privat p-plads i gården samt eget kælderrum – en sjældnen og særdeles attraktiv bonus i midtbyen, der fuldender helhedsoplevelsen.

Dette er en lejlighed ud over det sædvanlige. En liebhaverbolig i absolut topklasse, hvor beliggenhed, materialer og atmosfære går hånd i hånd. Lejligheder som denne udbydes sjældent – og skal opleves.

Adresse: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026



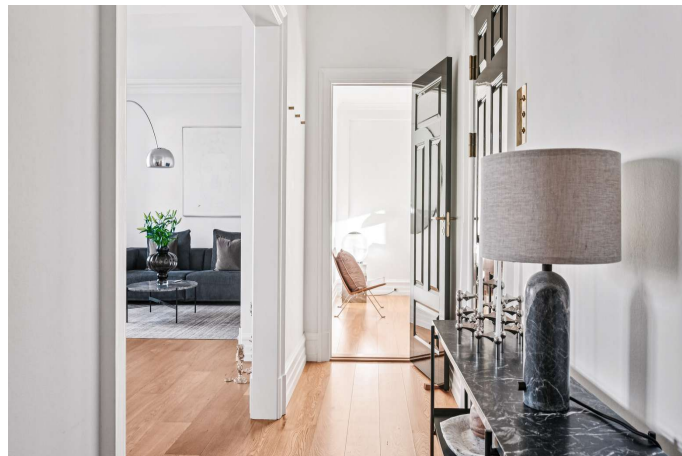
Alrum



Gang



Alrum



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026



Køkken



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers





Adresse: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	141b Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.:	374374
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1912/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.355.000
Grundværdi:	773.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.884.000
Grundlag for grundskyld:	618.400

Arealer**

Tinglyst areal:	86 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	86 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.06.1845 - Dok om herlighedsret for statskassen mv, (4A-187)
- Nr. 2: 07.01.1890 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles brønd
- Nr. 3: 25.04.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 4: 25.04.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 06.01.1999 - Dok om tag-terrace

Planer

Lokalplan 111.12 - NYGADE-TVÆRGADE-BINDSL.PL.-HOSTRUPSGADE

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Ovn: Atag (Det er både en ovn og mikroovn), Emhætte: Falmec, Køleskab i køkkenet: Hotpoint, Ariston, Opvaskemaskine: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Der betales aconto kr. 500,- til vand, kr. 700,- til varme + kr. 900,- til fællesudgift til ejerforeningen pr. md. I alt kr. 2.100,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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.

Adresse: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.608	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	10.800	I alt	kr.	3.618.450
Rottebekæmpelse	kr.	75			

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. 27.286

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 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.670 md. / 188.036 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: 08.04.2026

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: Nygade 23B, 3., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2967
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.601.000

Nr. 7: hovedstol kr. 413.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 20 / 100

Tinglyst: 20 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Der er brugsret loftrum samt P-plads

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.

Announce

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.