



REAL

Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
10.000.000
5.999
2021

Bolig m2
Værelser
Energimærke

242
6
A2015

Sagsnr. **708-2788**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

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: Christian Brøndum

Adresse: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

Dato: 30.01.2026

Velkommen til Lysbrofabrikken 44, 3. th – hvor elegance og eventyr mødes i mursten og marmor.

Træd indenfor i denne enestående liebhaverlejlighed på hele **247 m²** fordelt på to smukke, gennemtænkte plan – en boligoplevelse ud over det sædvanlige, hvor hver kvadratmeter emmer af arkitektonisk finesse og sans for detaljen.

Øverste etage – en privat oase:

Førstesalen indbyder med et **sort marmorbadeværelse**, der føles som en moderne romersk term – mørkt, dragende og raffineret. Her finder du også en **hyggestue**, perfekt til stille aftener i bløde tæpper, et **hjemmebibliotek**, der indbyder til eftertænksom fordybelse, og et **soveværelse** med adgang til egen **walk-in garderobe**, som taget ud af en New Yorker-drøm.

Stueplan – herskabelig og hjertevarm:

I stueplan mødes du af et **lyst, hvidt marmorbadeværelse**, hvor dagen begynder i ro og skønhed. Et **imponerende køkken-alrum** breder sig som boligens hjerte, hvor familie og venner samles under høje lofter og solstråler. Det tilstødende **viktualierum** gemmer på vin, delikatesser og gourmetdrømme. Derudover byder etagen på **to rummelige værelser** samt en **storslået stue** med panoramisk **udsigt til søen**, hvor lyset danser henover vandoverfladen i takt med årstidernes skiften.

Udendørs luksus – fire altaner:

Som prikken over i'et har boligen **fire altaner**, der sikrer dig sol og udsigt fra morgen til aften – uanset om du vil nyde morgenkaffen, en god bog eller et glas vin i solnedgangen.

En bolig med sjæl, format og en fortælling.

Lysbrofabrikken 44, 3. th er ikke bare en adresse – det er en livsstil. En bolig for den kræsne køber, der drømmer om plads, harmoni og æstetik i perfekte proportioner.

Book en fremvisning og oplev det selv – for nogle hjem skal mærkes, før de kan forstås.

Adresse: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

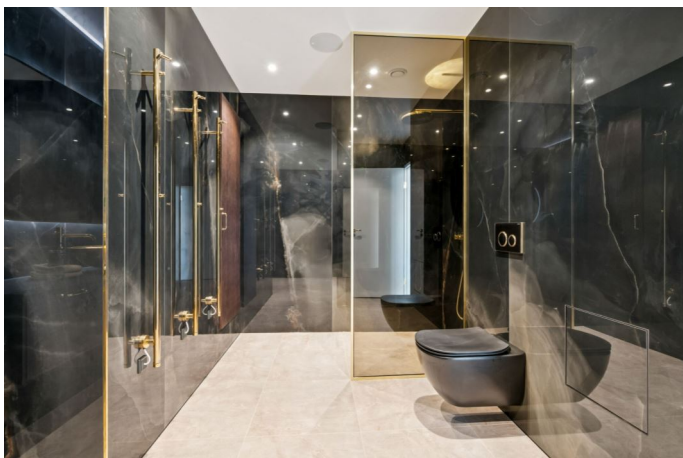
Dato: 30.01.2026



Adresse: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

Dato: 30.01.2026



Adresse: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	251 bm Silkeborg Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	100318177
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.366.000 kr.
Grundværdi:	1.367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.492.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	238 m ²
- heraf boligareal:	238 m ²
BBR-boligareal:	242 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. 13.03.2020 lbnr. 1011737820 Filnavn: 5113490b-a887-432d-ae74-441dd025b1ef
Nr. 2 lyst d. 13.03.2020 lbnr. 1011739612 Filnavn: e35beccd-d95f-4b28-862f-eac595da65fa
Nr. 3 lyst d. 22.02.2021 lbnr. 1012720043 Filnavn: cace53ca-aaa3-4484-b04a-047da8f58fc7
Nr. 4 lyst d. 01.03.2021 lbnr. 1012723473 Filnavn: c6530c17-05df-4938-8bea-0da1bb748c4d
Nr. 5 lyst d. 13.04.2021 lbnr. 1012845862 Filnavn: 9c8b8527-1df6-4ff8-af54-3af833296970

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.368 Forbrug: 3,92 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

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: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.813	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.000.000
Grundskyld	kr.	12.030	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.348
Ejerforening	kr.	42.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	150	I alt	kr.	10.072.198
			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		71.993			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.724 md./ 632.685 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.058 md./ 516.700 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: Lysbrofabrikken 44, 3. th., 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.000.000

Sagsnr.: 708-2788
Ejerudgift/md.: kr. 5.999

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.