



**REAL**

## Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.383</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1918</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **708-3039**

**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: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026



## 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 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: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

---

### **Herskabelig charme og moderne komfort i Silkeborg midtby**

På Christian 8.s Vej 28, 1. udbydes denne enestående herskabslejlighed, hvor klassiske detaljer og en indbydende atmosfære går hånd i hånd. Her træder du ind i en bolig med sjæl og elegance, hvor de smukke stuklofter, de gennemførte sildebensgulve og de charmerende franske døre skaber en helt særlig stemning og de store vinduespartier et fantastisk lysindfald gennem rummene.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lækre køkken/alrum, der fremstår både stilfuldt og funktionelt med god plads til hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster. Herfra er der direkte adgang til altanen, hvor du kan nyde udelivet og det dejlige view i rolige omgivelser. Den store stue imponerer med sin rummelighed og giver fleksible indretningsmuligheder, uanset om du drømmer om en klassisk opholdsstue, en kombineret spise- og dagligstue eller begge dele.

Lejligheden rummer desuden to gode og regulære værelser, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Badeværelset fremstår lækkert og fuldender boligens planløsning på harmonisk vis.

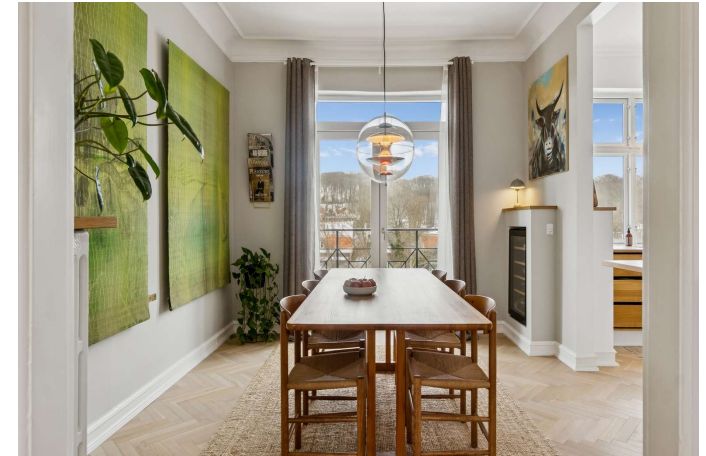
Til lejligheden hører egen carport samt gæsteparkering, hvilket giver en sjælden og attraktiv komfort i hverdagen. Derudover medfølger et praktisk kælderrum med fællesvaskeri samt adgang til en skøn fælles have, hvor sommerdagene kan nydes i grønne omgivelser.

Her får du en bolig med karakter, charme og en gennemført stil – en herskabslejlighed, der skal opleves.

Adresse: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026



Adresse: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

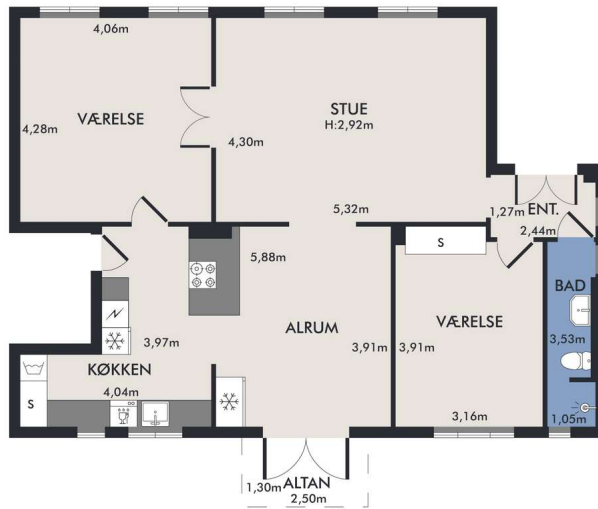


Adresse: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

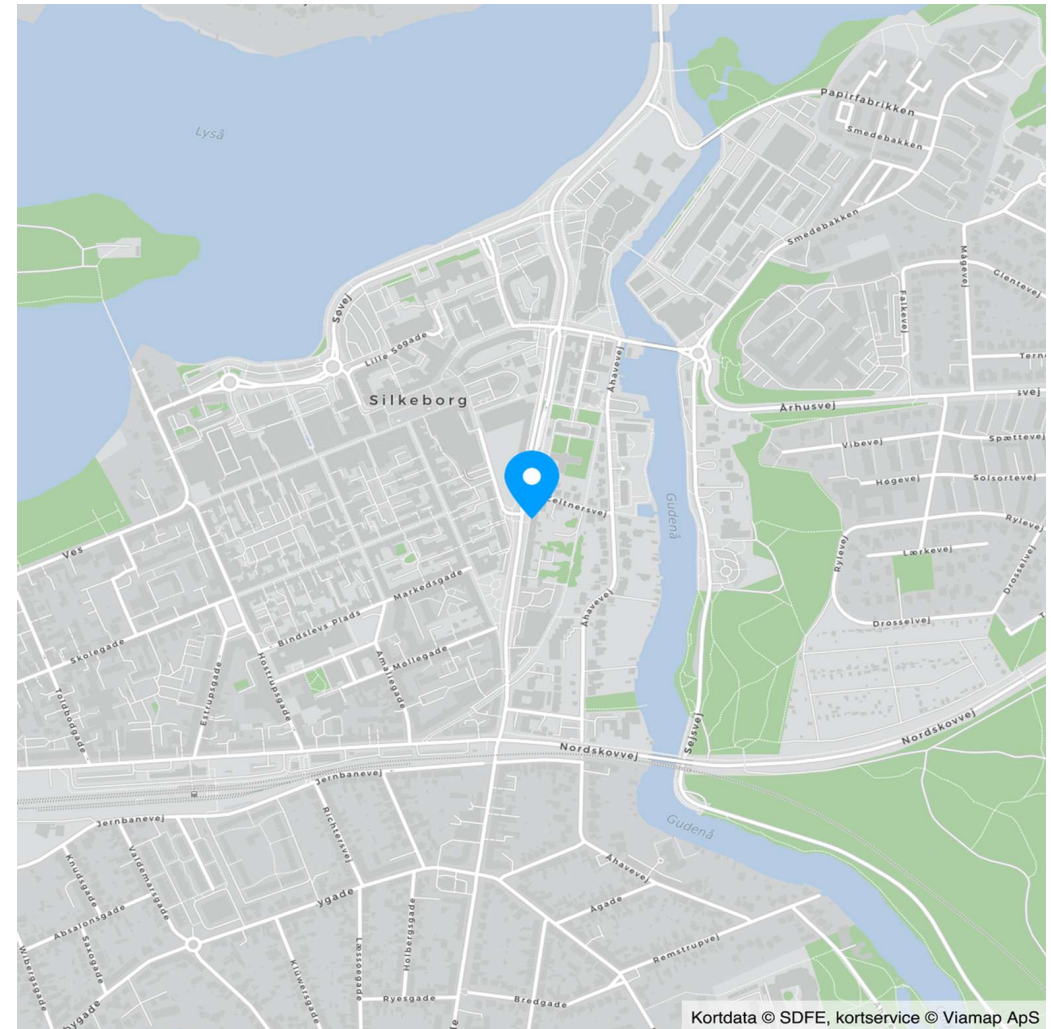
Sagsnr.: 708-3039  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3ac Silkeborg Bygrunde
BFE-nr.:	365065
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1918

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	101 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	101 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	117 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.276.000
Grundværdi:	1.092.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.820.800
Grundlag for grundskyld:	873.600

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Køle/fryseskab: Siemens, Emhætte: Witt, Ovn: AEG, Competence, Kogeplader: Induktion, 4 zoner, Opvaskemaskine: Siemens, Vinkøleskab: Scandomestic, Indbygget kaffemaskine: AEG, Quooker, Vaskemaskine: Scandomestic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.12.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv -  
- Nr. 2: 14.12.1983 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

**Planer**

Lokalplan 10-006 - Centerområde ved Christian 8.s Vej

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



Adresse: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.535 Forbrug: 16 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales kr. 1.801,- i fællesudgift samt kr. 1.095,- til áconto vand samt varme. I alt kr. 2.896,- til  
ejerforeningen pr. md.

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

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 beskatnings-  
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier  
er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-  
sopgørelsen. 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 hen-  
vises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående  
vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifi-  
ceret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger  
over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning  
som foruren.

Husdyr:

Der må holdes husdyr, dog skal dette godkendes af ejerforeningen

Udlejning:

Lejligheden må udlejes, dog skal dette godkendes af ejerforeningen.

Adresse: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.286	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	9.610	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	21.612	I alt	kr.	3.517.850
Rottebekæmpelse	kr.	83			

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. 40.591

**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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.130 md. / 229.556 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.323 md. / 183.878 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: 25.03.2026

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: Christian 8.s Vej 28, 1., 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3039  
Ejerudgift/md.: kr. 3.383

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Chr. 8 Vej 28

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 25 / 100

Tinglyst: 25 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Egen carport (yderste mod nord)

**Fællesfaciliteter**

Der er brugsret til kælderrum, vaskerum, have, skur, cykelskur og gæste parkering.

# 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.

*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.