

REAL



Sølvgranen 11, 8620 Kjellerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	159
Kontant	2.498.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.887	Grund m ²	925
Byggeår/ombygget	1973/1984	Energimærke	D

Sagsnr. **70503229**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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: Sølvgranen 11, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503229
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 18.05.2026



Arkitekttegnet familievenlig villa - beliggende i godt villakvarter og tæt på hverdagens faciliteter

På Sølvgranen 11 får I et hjem med varme, sjæl og plads til familielivet. Den arkitekttegnede bolig, skabt af Lars Slott, byder på 159 velindrettede kvadratmeter, hvor lys, rummelighed og gode opholdsrum skaber en indbydende atmosfære fra første øjeblik.

Hjemmet er indrettet med fokus på samvær og hverdagens behov, og her er plads til både de rolige stunder og det aktive familieliv. De hyggelige opholdsrum indbyder til nærvær omkring spisebordet, afslappende aftener i sofaen og hyggelige weekender med familie og venner.

Den store udestue på hele 34 kvm. bliver hurtigt et naturligt samlingspunkt i huset. Her kan I nyde de lange sommeraftener, morgenkaffen i solen eller udsigten til haven langt ind i de køligere måneder. Et skønt ekstra rum, som giver boligen en helt særlig charme og anvendelighed året rundt.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien. Villaen ligger i et roligt og attraktivt villakvarter, hvor børnene trygt kan vokse op, lege med naboernes børn og cykle rundt i området. I hverdagen har I kort afstand til både skole, indkøb og offentlig legeplads, mens Arena Midt tilbyder et væld af fritidsaktiviteter for hele familien. Naturen er også tæt på med hundeskov og grønne områder lige i nærheden – perfekt til både gåture, løbeture og hyggelige stunder under åben himmel.

Her får I en bolig med en god planløsning, en varm stemning og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og tryk. Sølvgranen 11 er stedet, hvor familien kan skabe minder i mange år frem.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Sølvgranen 11, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503229
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 18.05.2026



Adresse: Sølvgranen 11, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503229
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1iq Almtoft By, Hørup
BFE-nr.:	4024454
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.681.000
Grundværdi:	545.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.344.800
Grundlag for grundskyld:	436.000

Arealer**

Grundareal:	925 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	34 m ²
Carport:	34 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 17.10.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 18.10.1973 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 23-B-33 - Grankvarteret, Kjellerup
Kommuneplanramme 23-R-11 - Slugten, Kjellerup
Lokalplan B_4 - BOLIGOMRÅDE VEST FOR GRANALLE

Tilbehør:

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

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sølvgranen 11, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503229
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.858	Kontantpris	kr.	2.498.000
Grundskyld	kr.	4.796	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring	kr.	6.082	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	4.096	I alt	kr.	2.521.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	115	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Skorstensfejning, anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.647			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.745 md. / 164.942 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.010 md. / 132.118 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Sølvgranen 11, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 70503229
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 18.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.773.000
Nr. 4: hovedstol kr. 425.000
Nr. 5: hovedstol kr. 24.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".