



REAL

Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.094	Grund m2	851
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **70503111**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 70503111
Ejerudgift/md.: kr. 3.094

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Så har vi fået en af de meget attraktive villaer på Hvidkløver til salg. Huset er beliggende i det attraktive Gødvad i et unikt naturskønt område med god plads til de omkringliggende boliger. Her får I en bolig med hele 3 gode børneværelser, en lækker lys stue samt et dejligt stort åbent køkken-alrum med store vinduespartier mod haven. Alrummet fungerer som familiens naturlige samlingspunkt. Huset byder endvidere på to flotte badeværelser og et praktisk og velindrettet walk-in closet i forbindelse med soveværelset, som giver ekstra komfort og opbevaringsmuligheder.

Udenfor venter en fantastisk velanlagt have med forskellige uderum, der giver både sol og læ, mens man nyder naturen helt tæt på. De hyggelige og velplacerede terrasser er perfekte til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Der er endvidere anlagt en petanque bane og nedsænket terrasse med direkte adgang og udsigt til det smukke havebassin.

Til villaen hører der også en dobbelt carport med isoleret redskabsrum.

Villaen ligger på en rolig, lukket vej, hvilket skaber en tryk atmosfære for både børn og voksne.

Med direkte adgang til sikre stisystemer, kan børnene trygt cykle til skole og institutioner. Derudover er der gode indkøbsmuligheder tæt på, og I befinder jer kun en kort cykeltur fra Silkeborgs bymidte.

Dette er en bolig, der virkelig skal opleves!

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: Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 70503111
Ejerudgift/md.: kr. 3.094

Dato: 26.11.2025



Køkken



Køkken



Spiseplads



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 70503111
Ejerudgift/md.: kr. 3.094

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 5 km Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.: 100079994
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2018

Arealer*

Grundareal: 851 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Øvrige arealer:
Carport: 52 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.01.2016 - 1007032396 - Vedtægter

Kommuneplanramme:
Kommuneplan 13-B-27

Lokalplan:
Lokalplan 13-006

Andet:
Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.652.000 kr.
Grundværdi: 1.256.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.721.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.004.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 70503111
Ejerudgift/md.: kr. 3.094

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.396 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekonsum 2023 er 13.652,23 kr.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 70503111
Ejerudgift/md.: kr. 3.094

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.980	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	11.053	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	2.409	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	2.831			
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	5.037.602
Vejbelysning anslået	kr.	255	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.		
Rottebekæmpelse Anslået	kr.	95			

Ejerudgift i alt 1 år

37.123

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.312 md./ 315.748 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.304 md./ 255.646 år v/26,45%
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 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: 24.11.2025
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Hvidkløver 24, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 70503111
Ejerudgift/md.: kr. 3.094

Dato: 26.11.2025

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.: Ja

Navn: Hvidkløver Grunderjerforeningen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Hårde hvidevare i køkkenet

Emhætte - Miele

Ovn + multi ovn - Asko

Opvaskemaskine - Bosch

Indbygget Køleskab - Asko

Indbygget Fryser - Libherr

Kogeplade

Elinstallationsrapport:

Karakteriseringen i elinstallationsrapporterne er pr. 1. oktober 2020 ændret således, der nu beskrives Ulovlige installationer, Risiko for stød, Risiko for brand eller Undersøges nærmere.

At der på denne ejendom er beskrevet Risiko for stød og / eller Risiko for brand er derfor ikke et udtryk for en særlig risiko ved denne ejendom, karaktererne svarer en karakterisering som K2 eller K3 i rapporter fra før 1. oktober 2020.

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på