



REAL

Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	4.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.744	Grund m ²	842
Byggeår	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **705291802**

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: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026



Bo med udsigt til grønne områder i attraktive Hvinningdal

På Haderslevvej 20 får I en indbydende og velholdt bolig, hvor der er kræset for detaljerne, både ude og inde. Ejendommen er opført i fuldmuret konstruktion, og særligt murværket skiller sig ud med fine detaljer og et flot arkitektonisk udtryk, som giver huset en helt særlig karakter.

Boligen byder på 143 m² fordelt på to etager med en god og funktionel indretning. Her mødes I af en lys og åben atmosfære, hvor boligens rum hænger naturligt sammen. I stueplan finder I et dejligt køkkenalrum og en rummelig stue, som tilsammen skaber et naturligt samlingspunkt for familien. Her er god plads til både hverdagens hyggelige måltider, afslapning og gæster.

På førstesalen finder I tre gode værelser, som giver fine muligheder for både børn, forældre og gæster. Herudover er der en repos, som er oplagt til en kontorplads, samt en lille hems, der giver nem og praktisk adgang til ekstra opbevaring. Med to badeværelser, ét på hver etage, er der samtidig tænkt på komfort og funktionalitet i hverdagen.

En af ejendommens helt store kvaliteter er beliggenheden og udsigten. Fra huset og den store terrasse er der kig til et dejligt grønt fællesareal, som indbyder til leg og udeliv for børnene eller en hyggelig tur med hunden. Her er naturen tæt på, og det grønne område giver en skøn følelse af luft og frihed lige uden for døren. I området findes desuden en fælles legeplads, ligesom der er gode muligheder for ekstra gæsteparkering.

Den store terrasse bliver naturligt et samlingspunkt i de varme måneder. Her kan I nyde morgenkaffen, invitere gæster på grill eller blot læne jer tilbage og nyde udsigten til de grønne omgivelser. Måske er I endda heldige at opleve rådyrene komme forbi, en lille naturoplevelse, som er med til at gøre beliggenheden ekstra attraktiv.

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: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026

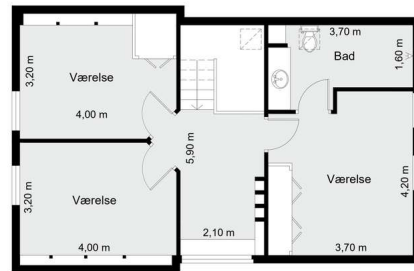


Adresse: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

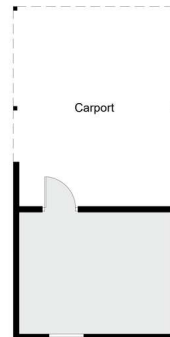
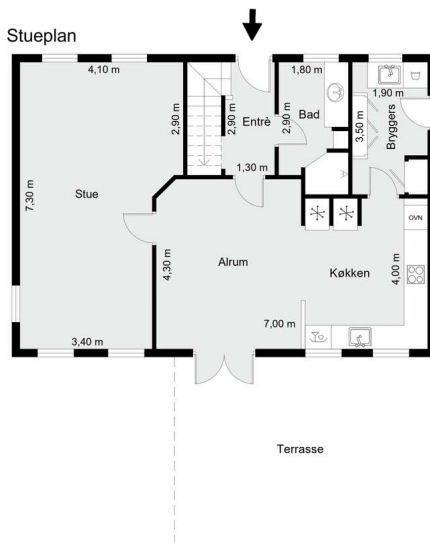
Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026

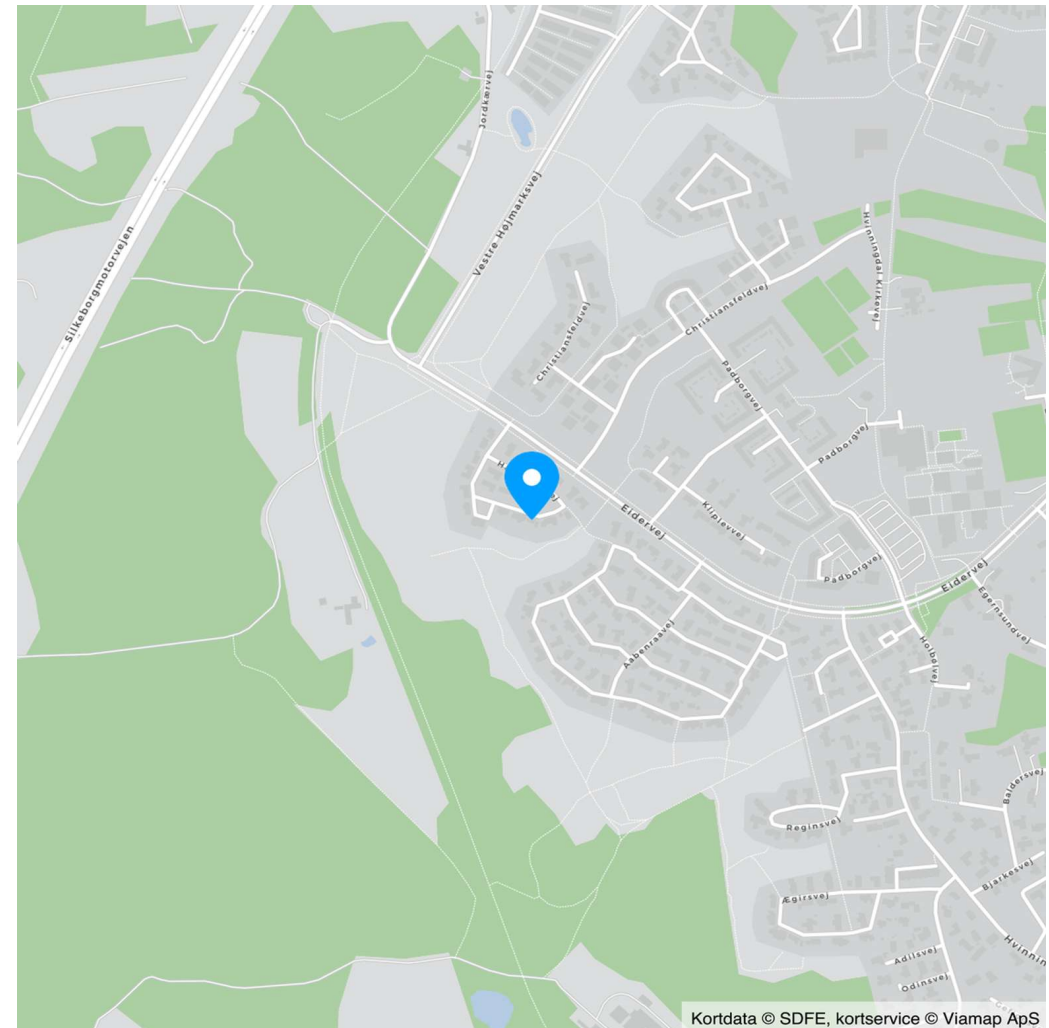
1 Sal.



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 1dø Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.: 7950593
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1999

Arealer**

Grundareal: 842 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Carport: 34 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2026
Ejendomsværdi: 3.105.000
Grundværdi: 1.281.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.484.000
Grundlag for grundskyld: 1.024.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.09.1996 - Dok om off.spildevandsanlæg
- Nr. 2: 16.10.1996 - Dok om bebyggelse, benyttelse, tilbagekøbsret grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 12-B-56 - Aabenraaavej og Haderslevvej, Hvinningdal
Lokalplan 132.09 - ÅBENRÅVEJ-HADERSLEVVEJ-DEL AF THORSVEJ

Anvendelsesbegrænsninger

Skovbyggelinjer

Tilbehør:

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

Kogeplade (voss, 1999), Ovn (Simens), Emhætte (Blomberg, 1999), Fryser (Liebherr), Køleskab (Liebherr), Opvaske-maskine (Simens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

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: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	12.668
Grundskyld	kr.	11.273
Husforsikring konkret tilbud GF Forsikring	kr.	3.594
Renovation	kr.	3.544
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100
Grundejerforening	kr.	1.750

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.398.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	4.434.317
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 32.929

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.032 md. / 288.387 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.251 md. / 231.013 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Haderslevvej 20, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 705291802
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 17.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.374.000

Nr. 4: hovedstol kr. 123.000

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 tørvejrs 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".