

REAL



Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.825	Grund m2	1.096
Byggear	1959	Energimærke	D

Sagsnr. **70503148**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg 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: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
Ejerudgift/md.: kr. 2.825

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

På Julsøvej 102 får du en charmerende og velholdt villa i det populære Sejs-Svejbæk, hvor du bor tæt på både skov, søer og hverdagens nødvendigheder. Boligen rummer 100 m² i stueplan samt en meget anvendelig underetage på 50 m², der giver god plads til både familieliv og fleksible indretningsmuligheder.

I stueplan mødes du af et lyst og funktionelt køkken/alrum, en hyggelig stue med store vinduespartier og direkte udgang til en dejlig udestue, der forlænger udesæsonen. Derudover finder du tre gode værelser og et velindrettet badeværelse.

Underetagen byder på bryggers, ekstra badeværelse og flere disponible rum, som kan bruges til alt fra hobby og opbevaring til teenage-afdeling eller hjemmekontor – perfekt til den moderne families behov.

Haven er et stort plus ved ejendommen: En sydvendt, privat og grøn oase på 1.096 m², hvor der er plads til både leg, afslapning, køkkenhave og hyggelige stunder på terrassen.

Med kort afstand til skole, indkøb, daginstitutioner, sport og gode stisystemer får du her en bolig, der kombinerer roen fra et etableret villakvarter med nærheden til alt det praktiske. En skøn familieejendom med masser af plads, atmosfære og potentiale.

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: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
Ejerudgift/md.: kr. 2.825

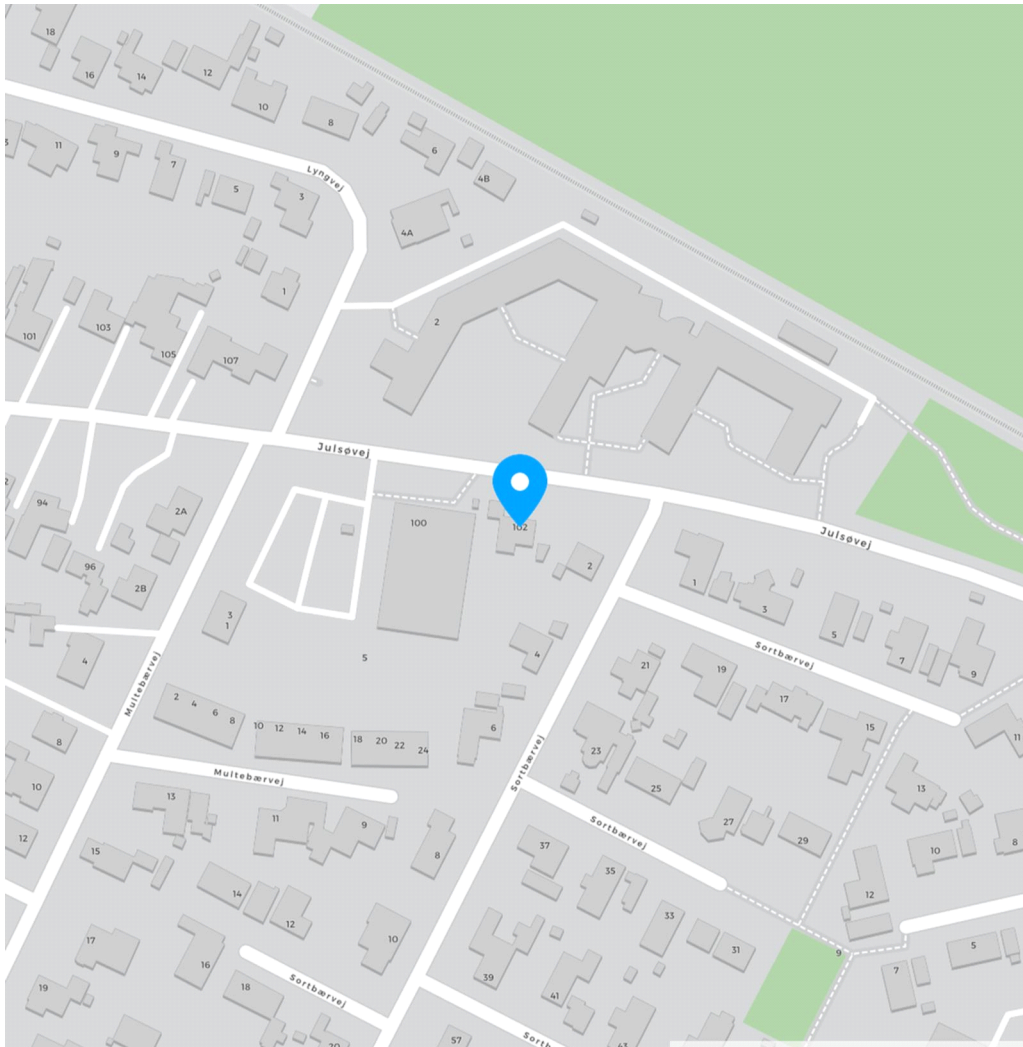
Dato: 23.01.2026



Adresse: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
Ejerudgift/md.: kr. 2.825

Dato: 23.01.2026



Adresse: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
 Ejerudgift/md.: kr. 2.825

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 11 aa Hårup By, Linå
 BFE-nr.: 4280337
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.312.000 kr.
 Grundværdi: 1.825.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.849.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.460.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.096 m²
 Boligareal i alt: 100 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 50 m²
 Udestue: 22 m²
 Carport: 37 m²
 Udhus: 14 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. 08.06.1966 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
 Nr. 2 lyst d. 03.04.1970 - Dok om byggelinier mv.
 Nr. 3 lyst d. 15.10.1970 - Dok om oversigt mv.

Kommuneplanramme:

36-B-01 - Den vestlige bydel, Sejs-Svejbæk
 36-C-01 - Sejs-Svejbæk Bymidte

Lokalplan:

70.01 - Område ved Sortbærvej
 36-014 - Butik og Boliger ved Julsøvej

Andet:

Skovbyggelinjer

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.



Adresse: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
Ejerudgift/md.: kr. 2.825

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 36.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 2023-2024: 8.971,12 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
Ejerudgift/md.: kr. 2.825

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.433	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	16.060	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	5.041	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.260	I alt	kr.	2.921.001
Rottebekæmpelse	kr.	102			

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

33.897

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.591 md./ 187.096 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.602 md./ 151.227 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 4% 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: 23.01.2026 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Julsøvej 102, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503148
Ejerudgift/md.: kr. 2.825

Dato: 23.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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