

REAL



P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

| | | | |
|------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 338 |
| Kontant | 10.995.000 | Værelser | 8 |
| Ejerudgift | 7.429 | Grund m ² | 1.621 |
| Byggeår | 2006 | Energimærke | A2010 |

Sagsnr. **708-3014**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026



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: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026

Skøn villa i hjertet af Sejs-Svejbæk med dejlig udsigt

På attraktive P. Malmkjærsvej 14 udbydes denne exceptionelle ejendom, hvor arkitektur, beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed. Ejendommen er smukt placeret i 2. række til vandet og byder på en sjælden kombination af ro, natur og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

Boligen er opført i to velindrettede plan med en gennemtænkt og harmonisk planløsning, der skaber en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum og private zoner. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og understreger boligens skønne arkitektur, mens de gode solforhold giver optimale rammer både inde og ude – fra morgen til aften. Som en bonus er huset, trods sin store størrelse, særdeles energivenligt.

Den store, frodige have er et kapitel for sig og indbyder til både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner. Her er plads, luft og privatliv – et grønt åndehul midt i et af områdets mest eftertragtede kvarterer.

Dertil har du mulighed for bådplads lige overfor ved Malmkjærsvig.

Sejs-Svejbæk er kendt for sin unikke beliggenhed mellem sø, skov og Silkeborgs smukke natur. Området tilbyder et aktivt udeliv med gå- og løberuter, badesøer og vandaktiviteter lige i nærheden. Samtidig er der kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og Silkeborg midtby – hvilket gør området ideelt for både familier og dem, der ønsker en eksklusiv bolig i naturskønne omgivelser.

En ejendom, der skal opleves – perfekt til dig, der søger noget ud over det sædvanlige.

Adresse: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026



Adresse: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026



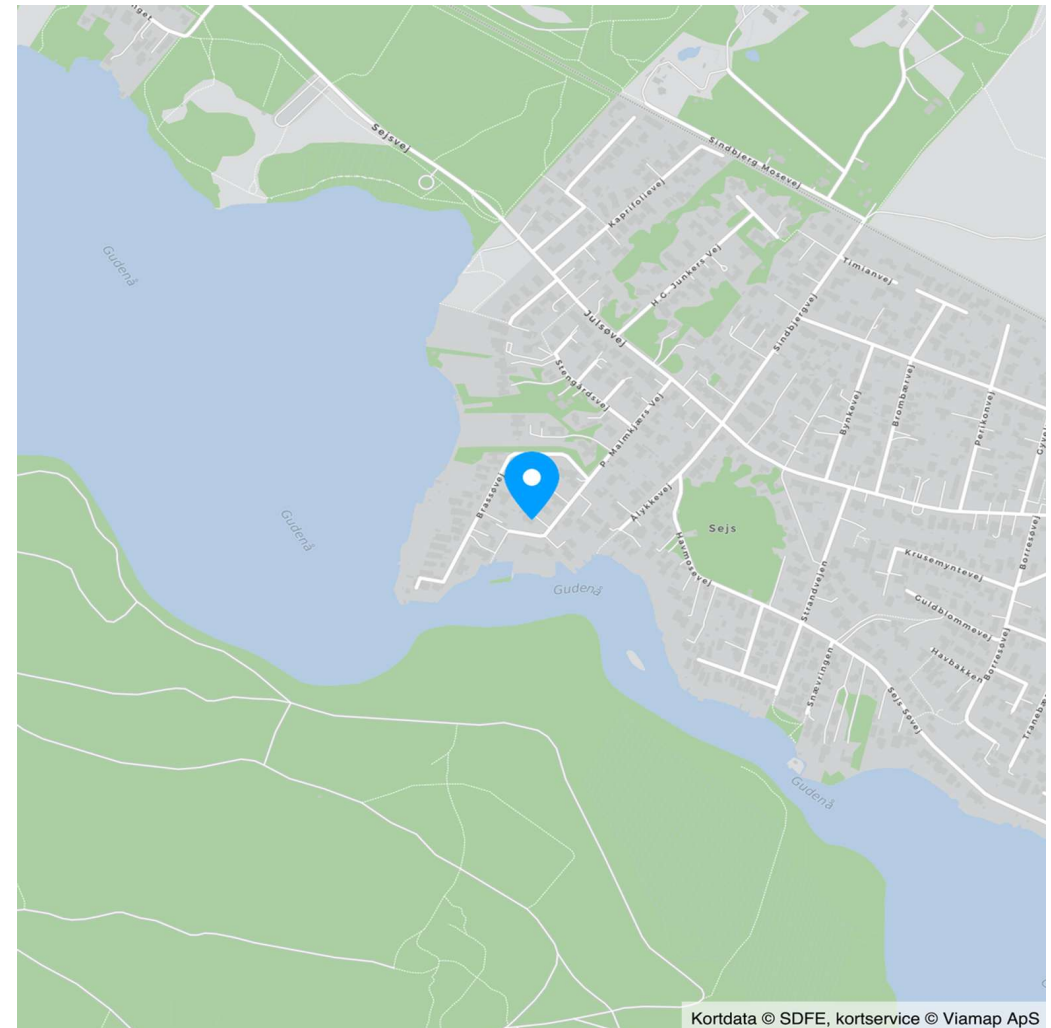
Adresse: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
 Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 10ah Hårup By, Linå
 BFE-nr.: 4280312
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 11.411.000
 Grundværdi: 3.657.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 9.128.800
 Grundlag for grundskyld: 2.925.600

Arealer**

Grundareal: 1.621 m²
 Boligareal i alt: 338 m²
 - heraf Fritliggende enfamiliehus: 338 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 63 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.06.1957 - Dok om vandafledning

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger; køleskab: Blomberg, køle/frys: Blomberg, emhætte: Gaggenau, ovn: Gaggenau, kogeplader: Siemens, opvaskemaskine: Miele, mikrobølgeovn: Gaggenau, dampovn: Gaggenau. Centralstøvsuger. Ladestander medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Policenummer: 157361

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.446 Forbrug: 2.370 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er monteret et solvarmeanlæg på ca. 35 m² til produktion af brugsvand. Sælger oplyser, at sælgers udgift til naturgas i 2025 var kr. 13.030.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 47.641 | Kontantpris | kr. | 10.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 32.182 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 67.850 |
| Renovation | kr. | 3.579 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.848 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 123 | I alt | kr. | 11.073.698 |
| Vejbelysning | kr. | 111 | 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. | | |
| Skorstensfejning | kr. | 627 | | | |
| Husforsikring | kr. | 4.888 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 89.151 | | | |

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 59.593 md. / 715.111 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 47.737 md. / 572.849 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: 01.06.2026

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: P.Malmkjærs Vej 14, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 708-3014
Ejerudgift/md.: kr. 7.429

Dato: 22.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.004.362
Nr. 3: hovedstol kr. 1.800.000
Nr. 4: hovedstol kr. 509.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank - nedgravet/sløjfet

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen.

Solcelleanlæg

I henhold til BBR-meddelelsen er der i 2013 etableret solcelleanlæg på ejendommen.

Brændeovn

Der forefindes en brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er

produceret 01.01.2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret d. 01.01.2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

BBR-meddelelse

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at overdækning 19 m², drivhus 10 m² samt overdækning vest 10 m² ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

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.