

REAL



Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	3.598.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.180	Grund m2	864
Byggeår/ombygget	1969/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **70503109**

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: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Beliggende i det eftertragtede og naturskønne Sejs?Svejbæk finder du denne rummelige og velholdte villa på Sortbærvej 6 – et ideelt hjem for børnefamilien eller parret, der drømmer om god plads, fredelige omgivelser og kort afstand til både natur og byliv.

Ejendommen er opført i 1969 og fremstår i dag med en god planløsning og muligheder for at sætte sit eget præg. Med et boligareal på ca. 157 m² fordelt over fem værelser, to badeværelser og lyse opholdsrum, er der rigelig plads til både familieliv, hjemmekontor og gæster. Køkkenet ligger separat og giver mulighed for modernisering, hvis du ønsker et åbent køkken-alrum. De store vinduespartier lukker dagslyset ind og giver et naturligt og venligt udtryk i boligen.

Grunden er på hele 864 m² og byder på en dejlig have med god plads til leg, afslapning og udeliv. Her er masser af sol, privatliv og potentiale – uanset om du drømmer om en stor terrasse, en køkkenhave eller et sted til trampolinen.

Opvarmningen sker via varmepumpe, hvilket – sammen med ejendommens energimærke C – sikrer både komfort og energieffektivitet. Her får du et solidt hus med en god energiprofil og mulighed for yderligere optimering, hvis du ønsker det.

Beliggenheden er i særklasse. Sortbærvej er en rolig, lukket vej i et børnevenligt kvarter med stisystemer til skole og institutioner. Du er tæt på både Sejs Skole, daginstitutioner, sportstilbud og dagligvareindkøb – og samtidig kun få minutters gang fra skov, sø og natur. Offentlig transport og cykelafstand til Silkeborg gør det nemt at pendle eller komme til byens mange tilbud.

Her får du kort sagt en tryk, funktionel og attraktiv bolig med masser af plads og et hav af muligheder – i et af Silkeborgområdets mest efterspurgte lokalsamfund.

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: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025



Spisestue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Set fra haven



Udendørs



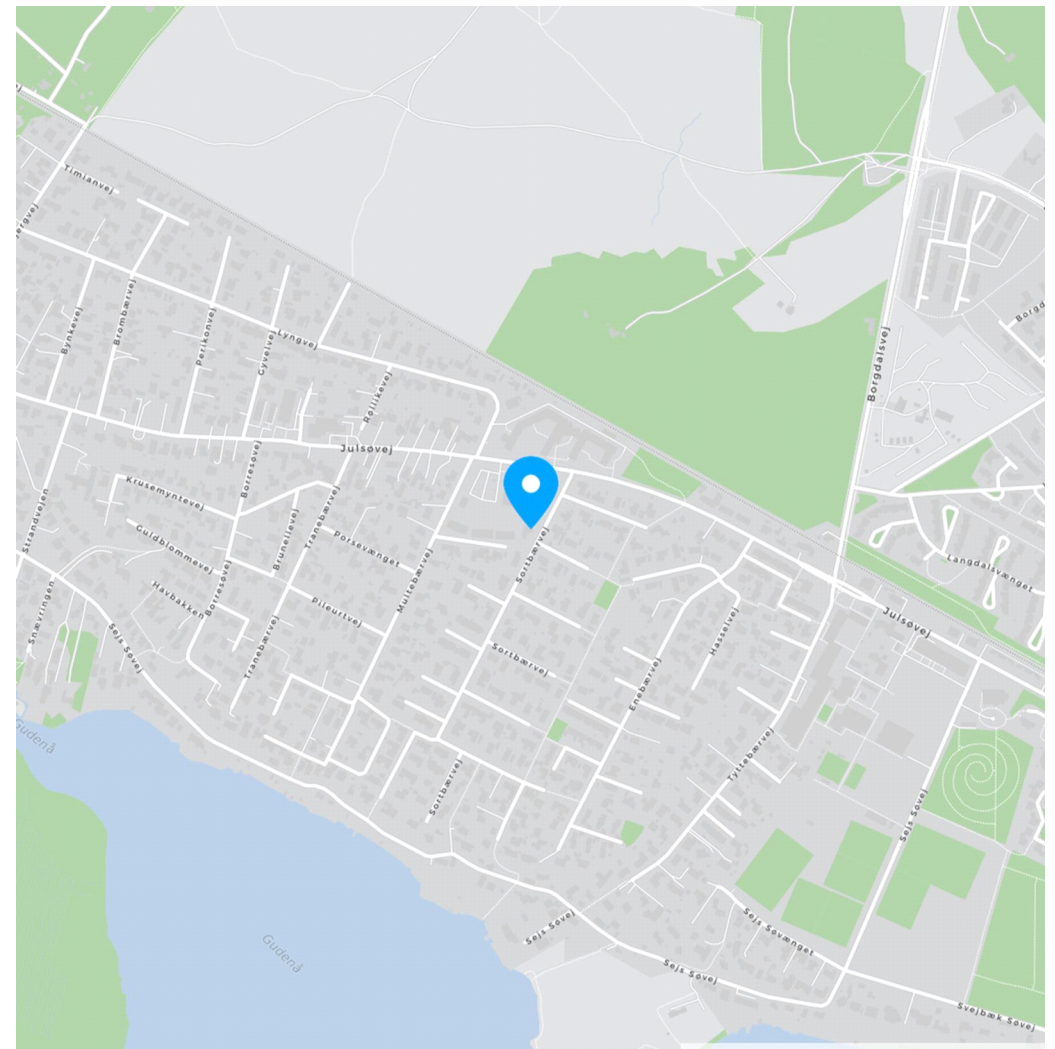
Adresse: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
 Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	11 am Hårup By, Linå
BFE-nr.:	4280348
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1969/1974

Arealer*

Grundareal:	864 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m ²
Udhus:	11 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Ingen

Kommuneplanramme:

Den vestlige bydel, Sejs-Svejbæk - Plannummer 36-B-01

Lokalplan:

DEL SORTBÆRVEJ/ENEBÆRVÆNGET M.M. - Plannummer 70.01

Andet:

Skovbyggelinjer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.943.000 kr.
Grundværdi:	1.856.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.354.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.484.800 kr.

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: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum 2024:

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
 Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.007	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.598.000
Grundskyld	kr.	16.333	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.538	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.169	I alt	kr.	3.630.707
Rottebekæmpelse	kr.	108			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

38.155

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/nettoydelser 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.441 md./ 233.287 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.560 md./ 186.719 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 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: 25.09.2025

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: Sortbærvej 6, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 70503109
 Ejerudgift/md.: kr. 3.180

Dato: 26.09.2025

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

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