



REAL

Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	216
Kontantpris	2.998.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.301	Grund m2	1.340
Byggeår/ombygget	1972/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **70502990**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie Halberg

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: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990

Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

På førstesalen finder I boligens skønne opholdsrum, hvor det moderne køkken, som blev opdateret for få år siden, fremstår både stilfuldt og praktisk. Køkkenet er indrettet i en vinkelform, der skaber plads til et stort spisebord og indbyder til hyggelige fællesaktiviteter. I åben forbindelse med køkkenet ligger en rummelig og lys dagligstue med en stemningsfuld brændeovn, mens en tilstødende stue med indbygget pejs tilbyder endnu et hyggeligt opholdsområde. På samme etage finder I også to værelser, et praktisk viktualierum tilknyttet køkkenet samt et toilet.

Stueetagen byder på tre yderligere værelser, som alle er lyse og alsidige – ideelle som børneværelser, kontor eller hobbyrum. Et rummeligt badeværelse med badekar og et praktisk bryggers er også placeret her. Fra stueetagen er der direkte adgang til en lukket garage, som kan anvendes til parkering, værksted eller opbevaringsplads.

Boligens udearealer er en sand perle. Fra stuen har I adgang til en hyggelig veranda, hvorfra I kan nyde udsigten til haven og den omgivende skov. Haven er smukt anlagt af havearkitekten Laila Sølager og rummer en økologisk køkkenhave i forhaven med bærbuske og frugttræer. I baghaven fortsætter denne naturlige idyl med flere frugttræer, bærbuske og en stor græsplæne, der indbyder til leg og afslapning for både børn og voksne.

Beliggenheden er perfekt for jer, der elsker natur og samtidig sætter pris på nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Området byder på kort afstand til søer, fredede hedeområder og skove med et væld af stier, der egner sig til løb, gåture og mountainbiking. Daginstitutionen ligger i gåafstand fra boligen, mens skole og indkøb nemt kan nås på cykel eller i bil.

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.

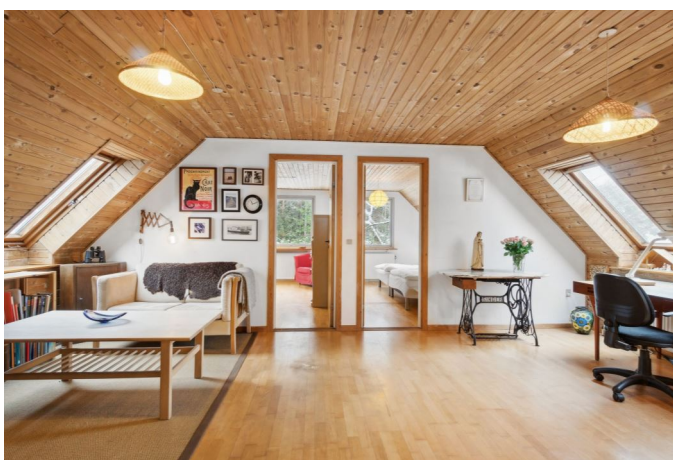
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

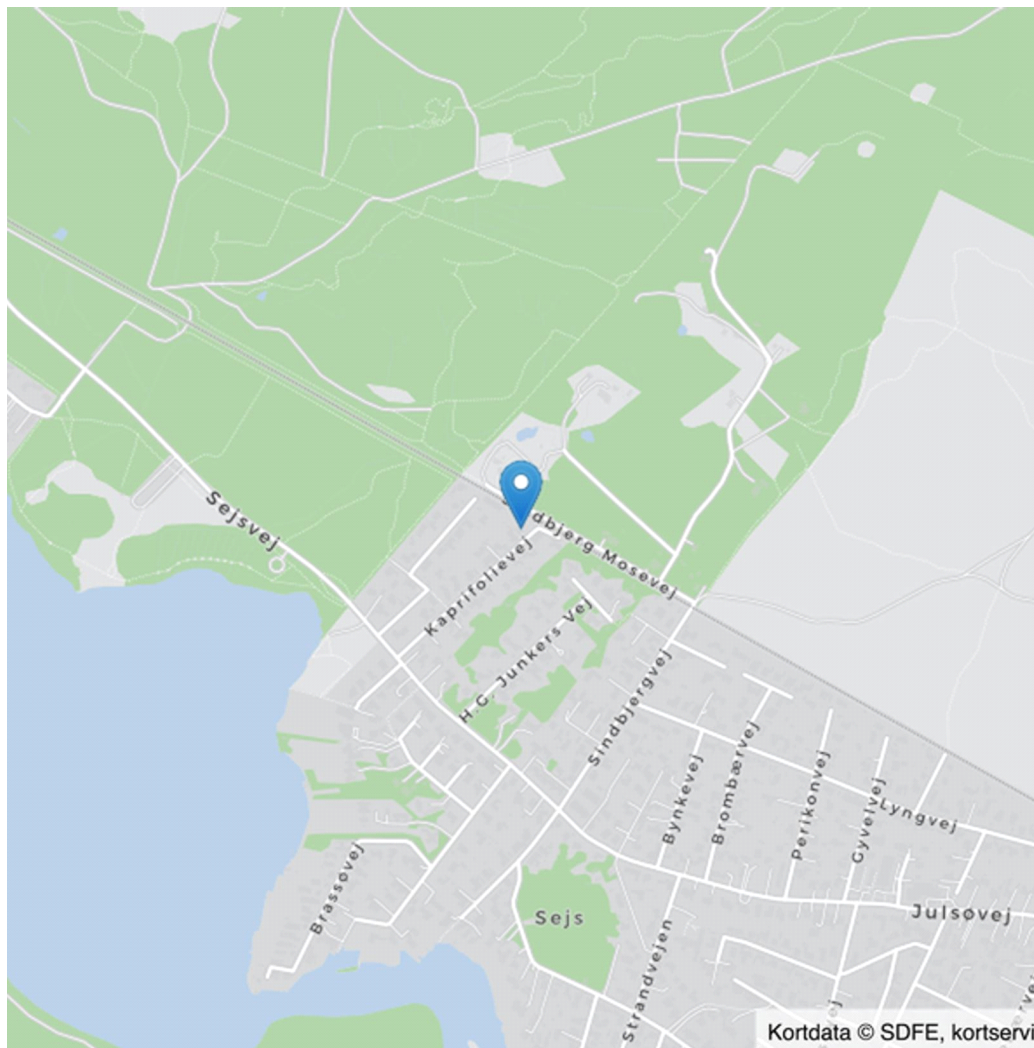
Dato: 14.01.2026



Adresse: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 14.01.2026



Adresse: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990
 Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 7 cæ Hårup By, Linå
 BFE-nr.: 4279969
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1972/1976

Arealer*

Grundareal: 1.340 m²
 - heraf vej 209 m²
 Boligareal i alt: 216 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 130 m²
 Øvrige arealer:
 Integreret Garage: 53 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. 25.09.1972 Dok om nedgravning af olietank mv

Kommuneplanramme:
 36-T-01

Lokalplan: Ingen

Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 4.445.000 kr.
 Grundværdi: 2.623.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.556.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.098.400 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: Voss

Ovn: Voss

Emhætte: Silverline

Opvasker: Bosch

Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forløbige vurdering 2022:

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes en brændeovn og 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen og pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Privat/Fællesvej - Vejlaug

Ejendommen er beliggende ved privat/fællesvej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Sælger oplyser der bliver betalt kr. 300 årligt til vejlaug, hvilket beløb er med taget i ejerudgiften.

Nedgravet olieretank

Ifølge BBR og ejendomsdatabaserne forefindes der på ejendommen en nedgravet og afblændet olieretank.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum

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: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.136	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	23.082	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	6.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.833			
Vejbelysning, anslået	kr.	150	I alt	kr.	3.024.850
Vejlaug	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelsen, anslået	kr.	54			
Vejlaug	kr.	300			

Ejerudgift i alt 1 år

51.609

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.115 md./ 193.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.025 md./ 156.298 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: 10.01.2026
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: Kaprifolievej 11, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70502990
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 14.01.2026

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.: Nej

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