



REAL

Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	5.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.589	Grund m2	957
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **708-2485**

Tilknyt evt. projekt

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS / Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Tilknyt evt. projekt
RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS / CVR-nr.
39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. 89808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

REAL

Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

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: Christian Brøndum



Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025

Drømmer du om et moderne hjem i naturskønne omgivelser? Denne nyopførte funkisvilla i Sejs-Svejbæk byder på en perfekt kombination af stilrent design og funktionelle løsninger.

Villaen er skabt med tanke på den moderne familie og rummer en velindrettet planløsning med to separate afdelinger: en forældreafdeling med eget luksuriøst badeværelse og en børneafdeling, der sikrer både privatliv og samvær.

Boligen imponerer med et fantastisk lysindfald takket være de store vinduespartier, som skaber en behagelig og indbydende atmosfære. Overalt er der fokus på eksklusive materialer, herunder et smukt sildebensparketgulv, der tilføjer varme og elegance.

Udenfor finder du en rummelig træterrasse, der er som skabt til hyggelige sommeraftener og samvær med familie og venner. Haven er nyanlagt og kræver minimal vedligeholdelse, mens carporten og det tilhørende skur giver god plads til opbevaring og parkering.

Villaen er placeret tæt på skovområder og byder på nem adgang til naturskønne gå- og løberuter, hvor du kan nyde den omkringliggende natur. Beliggenheden i Sejs-Svejbæk er både rolig og praktisk med kort afstand til Silkeborg og alle byens faciliteter.

En bolig, der skal opleves – her får du både kvalitet, design og natur i skøn forening!

Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

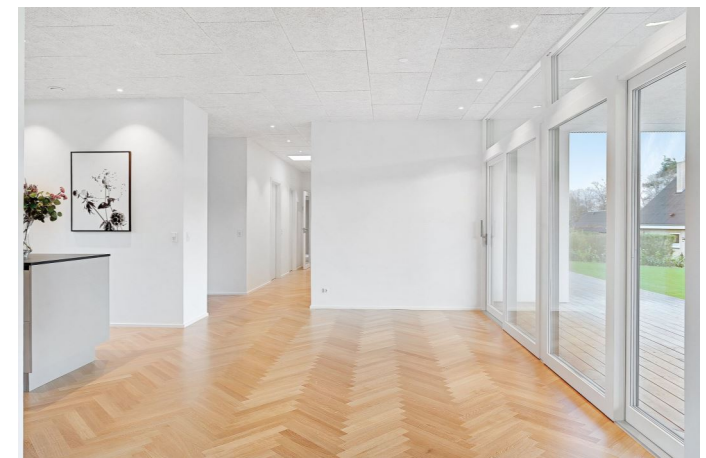
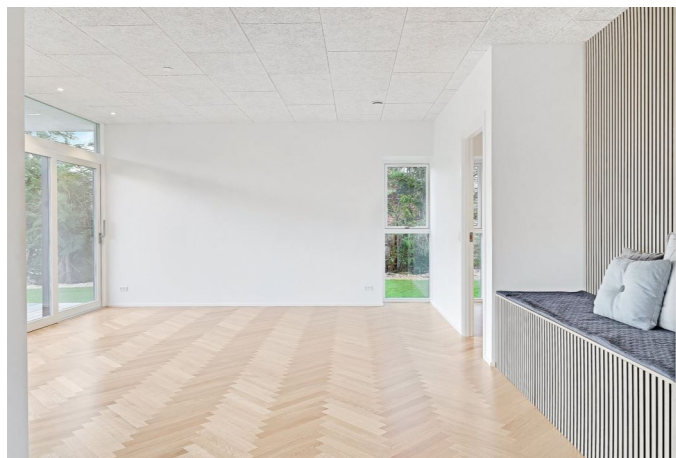
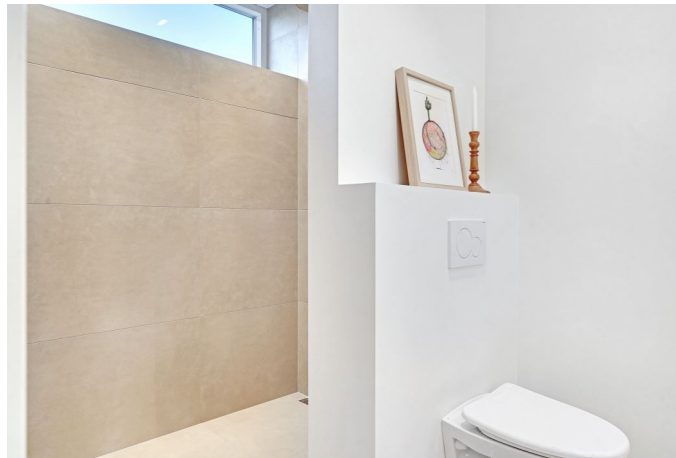
Dato: 05.12.2025



Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

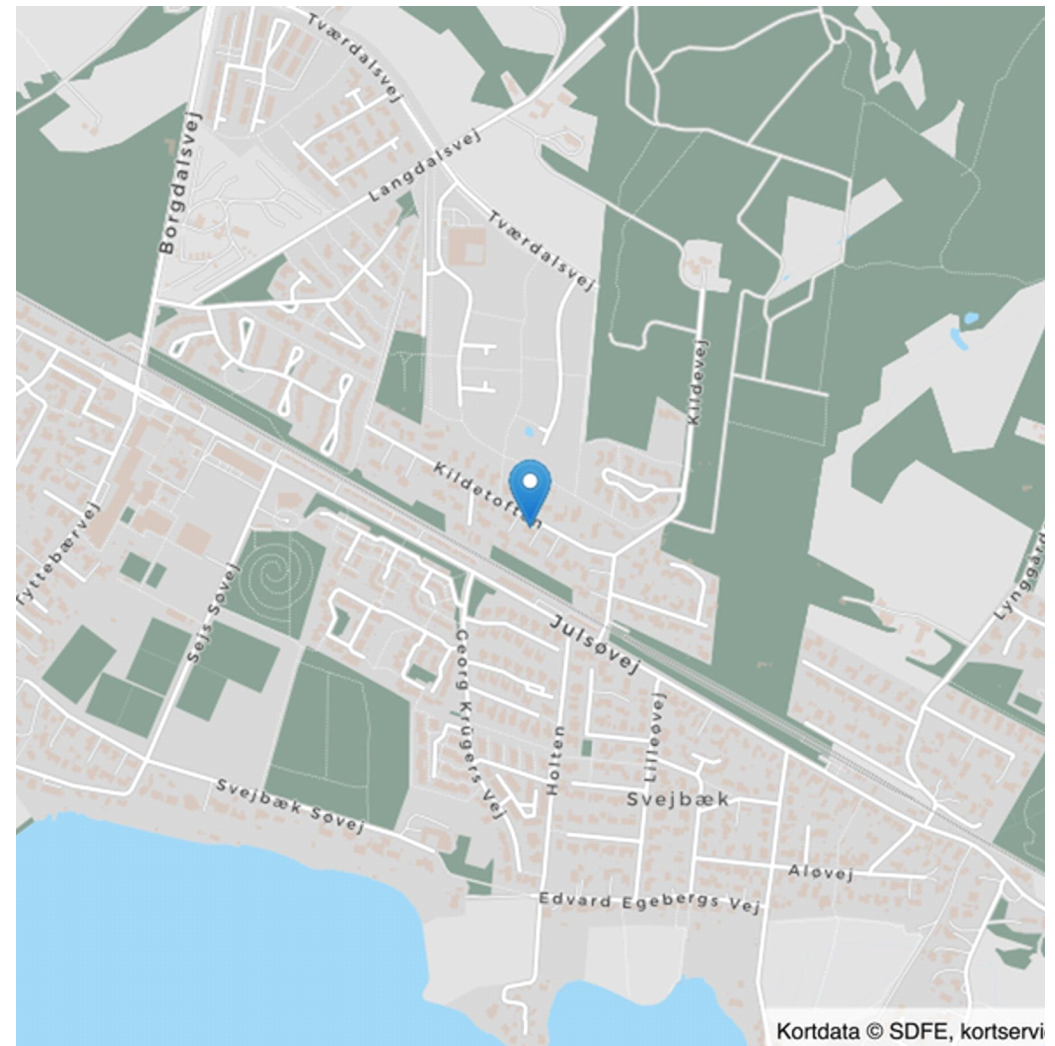
Dato: 05.12.2025



Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025





Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	60 vv Linå By, Linå
BFE-nr.:	4281941
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.861.000 kr.
Grundværdi:	1.248.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.488.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	957 m ²
- heraf Garage	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge:
Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

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

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:
Præmie samt dækningsgrad er anslået grundet manglende oplysninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 4.000
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport
m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf.
forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af
ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Beløber der er anslået:

Ejendommen er ikke selvstændig vurderet endnu. Derfor er ejendomsværdiskat
anslået. Køber må forvente, at der kan komme afvigelser i de i salgsoptillingen
anførte beløber. Såfremt der efterfølgende viser sig en afvigelse i beløbende er
forholdet sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Arealer

Der gøres særligt opmærksom på, at alle arealer i salgsmateriale er ud fra tegninger
til byggetilladelsen.



Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.593	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.998.000
Grundskyld	kr.	16.641	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.310
Renovation	kr.	3.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100	I alt	kr.	6.044.160
Vejbelysning - Anslået	kr.	150			
Husforsikring - Anslået	kr.	3.000	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		31.062			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.479 md./ 377.749 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.487 md./ 305.842 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: 05.12.2025
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.



Adresse: Kildetoften 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.998.000

Sagsnr.: 708-2485
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 05.12.2025

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Afgiftspantebrev	kr.	27.500
Senest påtegnet: 16.06.2023 08:16:02		
Afgiftspantebrev	kr.	476.000
Senest påtegnet: 19.06.2023 07:21:01		

Gæld udenfor købesummen:

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

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.