



REAL

Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	3.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.127	Grund m ²	1.530
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **70503165**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026



Indbydende familievilla med lyst køkken-alrum, separat forældreafdeling og skøn, stor have

Boligen byder på et åbent og indbydende køkken-alrum med god spiseplads, hvor der er et dejligt udsyn til haven samt direkte udgang til terrassen. Køkken-alrummet fungerer som husets naturlige samlingspunkt og giver optimale rammer for både hverdag og gæster. Herfra bevæger man sig videre ind i en stor og lys stue, ligeledes med et stort vinduesparti, der giver et skønt lysindfald og flot kig til haven.

Huset rummer en praktisk hovedindgang, hvor man finder det ene af husets to badeværelser samt to gode børneværelser, inden man når ind til boligens hjerte – det rummelige køkken-alrum.

Derudover byder boligen på en separat forældreafdeling med soveværelse og eget badeværelse, som giver mulighed for privatliv og ro. Endvidere findes et stort og lyst bryggers med god opbevaringsplads, et lille værksted samt en god carport.

Grunden udgør hele 1.530 m² og giver masser af plads til leg, afslapning og udeliv i skønne, grønne omgivelser.

Ejendommen er beliggende i et roligt og attraktivt område med et trygt nærmiljø og begrænset trafik. Her bor du tæt på både natur og hverdagens fornødenheder med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Området byder på gode stisystemer og grønne arealer, som indbyder til gåture, leg og udeliv, samtidig med at Silkeborgs centrum og byens mange tilbud er let tilgængelige.

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: Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

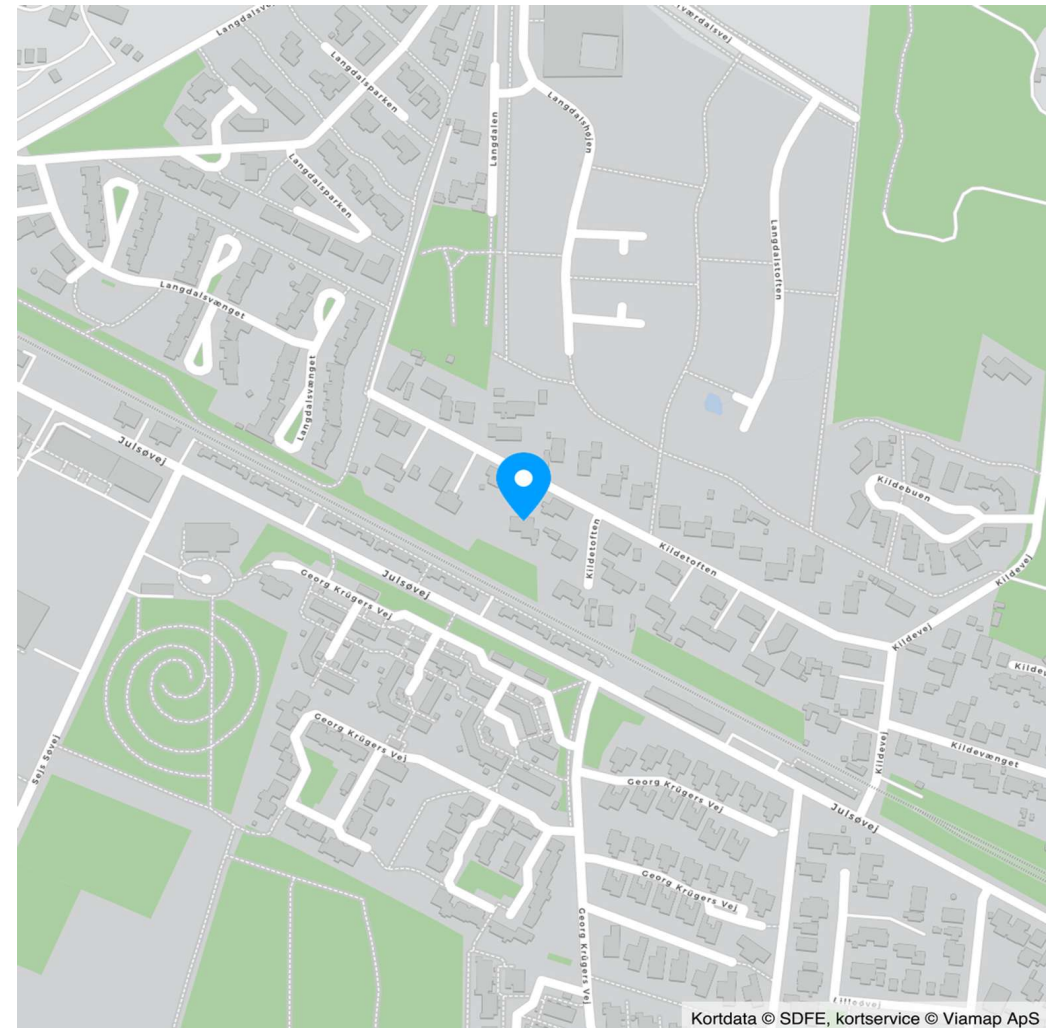


Badeværelse

Adresse: Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	60xq Linå By, Linå
BFE-nr.:	4281962
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.574.000
Grundværdi:	2.761.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.859.200
Grundlag for grundskyld:	2.208.800

Arealer**

Grundareal:	1.530 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	11 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	12 m ²

** 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: 12.10.1979 - Dok om nedgravning af el-kabler

Planer

Kommuneplan 36-B-17 - Kildekvarteret, Sejs-Svejbæk
Lokalplan 70.04 - KILDETOFTEN/LYNGGÅRDSVEJ M.M.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum 2025:

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.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Kildetoften 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
 Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.582	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	24.297	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	2.944	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.927.250
Husforsikring	kr.	6.520			
Vejbelysning privat fællesvej 2026 Kildetoften	kr.	177			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 49.520			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.677 md. / 248.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.738 md. / 200.851 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 31, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 70503165
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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 fortovet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".