



REAL

P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	4.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.618	Grund m2	1.087
Byggeår/ombygget	1941/1999	Energimærke	F

Sagsnr. **70503031**

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: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

Denne fritliggende villa, opført i 1941 og moderniseret i 1999, tilbyder 135 m² beboelsesareal fordelt på fem værelser heraf 1 stue. Ejendommen er ideel for familier, der ønsker en bolig med både karakter og funktionalitet.

Huset er opført i mursten med tegltag og opvarmes via centralvarme med naturgas. Grunden giver mulighed for udendørs aktiviteter og haveprojekter. Netop haven og de mange rum er det der fanger en, når man træder ud på terrassen, der er virkelig mulighed for at nyde livet i denne ejendom.

P.Malmkjærs Vej er en rolig og attraktiv adresse i Sejs-Svejbæk, en stationsby med cirka 4.600 indbyggere, beliggende syv kilometer sydøst for Silkeborg. Byen er kendt for sin naturskønne beliggenhed mellem Brassø, Julsø og Borresø samt de fredede lyngbakker Sindbjerg og Stoubjerg. Området tilbyder et rigt foreningsliv, skole til 0.-9. årgang, daginstitutioner, dagligvarebutikker, specialforretninger og en aktiv idrætsforening. Der er desuden gode transportmuligheder med togstation og nem adgang til Silkeborg og Aarhus.?

Denne villa er ideel for dem, der ønsker en bolig med plads til hele familien, tæt på både natur og byliv. Kontakt os for en fremvisning og oplev selv de mange kvaliteter, denne ejendom har at byde på

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.

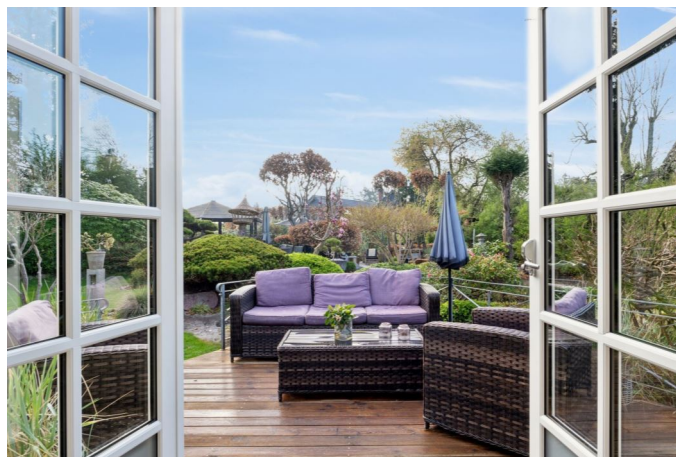
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejebak, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025



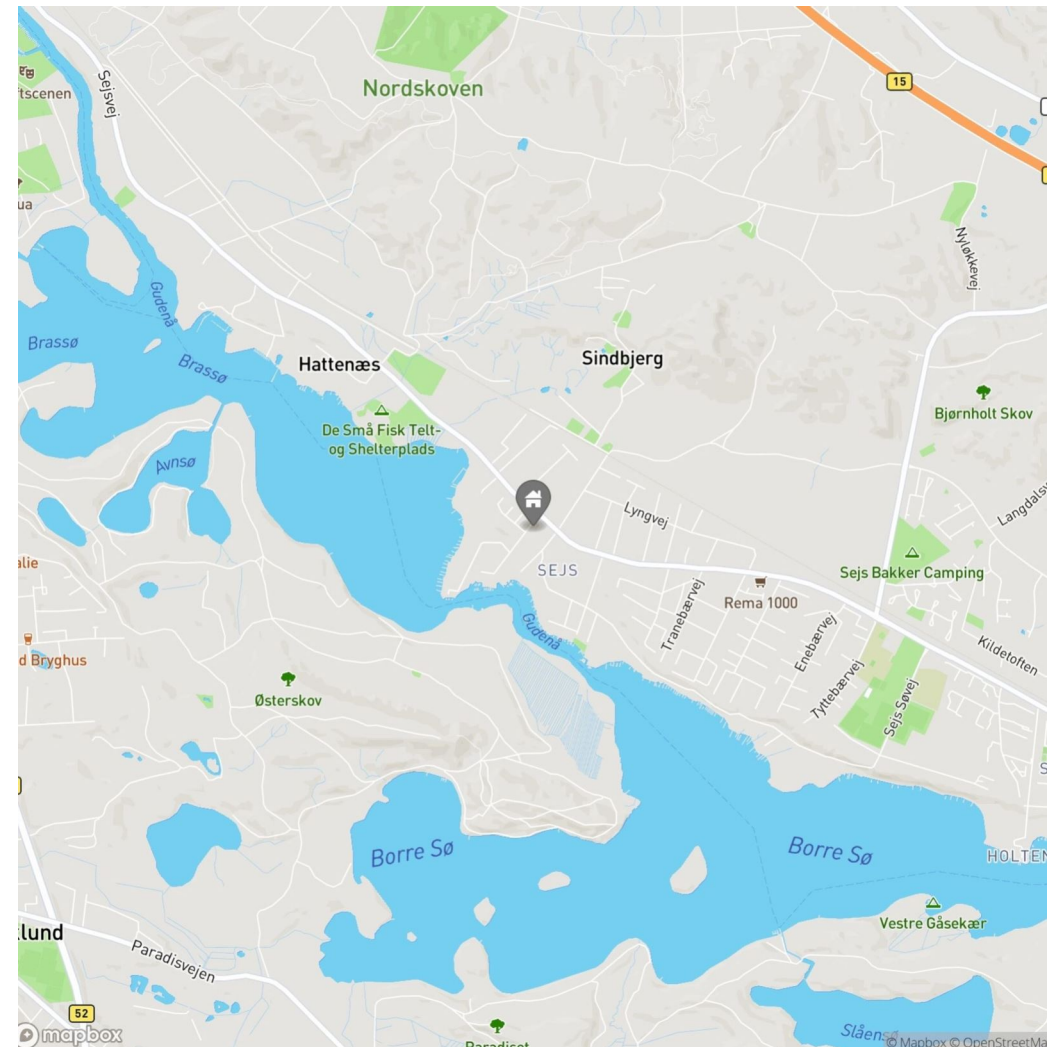
Adresse: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 7 bi Hårup By, Linå
BFE-nr.: 4279927
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1941/1999

Arealer*

Grundareal udgør: 1.087 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 105 m²
Kælderareal: 5 m²
Udnyttet tagetage: 30 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Andre bygninger: 25 m²
- heraf Udhus 25 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Ingen

Kommuneplanramme:
36-B-01

Lokalplan:
Ingen

Andet:
Skovbyggelinje

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.088.000 kr.
Grundværdi: 2.471.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.470.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.976.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorforbrug:

Udgift kr.: 33.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekorforbrug 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 salgsopstillingens 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

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.

Adresse: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.599	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.398.000
Grundskyld	kr.	21.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	5.437	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	4.435.172
Skorstensfejning	kr.	602	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		43.414			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.138 md./ 289.657 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.289 md./ 231.472 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: 05.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: P.Malmkjærs Vej 3, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 70503031
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 08.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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