



REAL

Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	3.998.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.744	Grund m2	372
Byggear	2013	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2942**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025



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: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025

På Georg Krügers Vej 101 finder du denne moderne villa på 164 m², opført i 2014. Boligen er lys, rummelig og velindrettet – perfekt til familien, der ønsker både funktionalitet og en skøn beliggenhed tæt på naturen.

Huset byder på et indbydende køkken-alrum, hvor der er god plads til fællesskab og hverdagens aktiviteter. I åben forbindelse ligger den store stue med et flot lysindfald og direkte udgang til terrassen, hvor udelivet kan nydes.

Der er tre gode værelser samt mulighed for nemt at etablere et fjerde, så boligen kan tilpasses både børnefamilien, parret med hjemmekontor eller jer, der ønsker ekstra plads. Hertil kommer to badeværelser – hvoraf det ene er placeret i forbindelse med soveværelset – samt et praktisk bryggers.

Udenfor får du en solrig terrasse, der giver plads til afslapning og hyggelige grillaftener. Selvom ejendommen ikke har en have, er beliggenheden ideel for familier – området er kendt for sine grønne omgivelser, stisystemer og masser af plads til leg og aktivitet i naturen.

Som en ekstra bonus hører der en rummelig dobbeltcarport med tilstødende skur til ejendommen, hvilket giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Her får du en indflytningsklar bolig i et af Silkeborgs mest attraktive områder – tæt på skole, daginstitutioner, indkøb samt både skov og sø.

Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Forgang



Bryggers

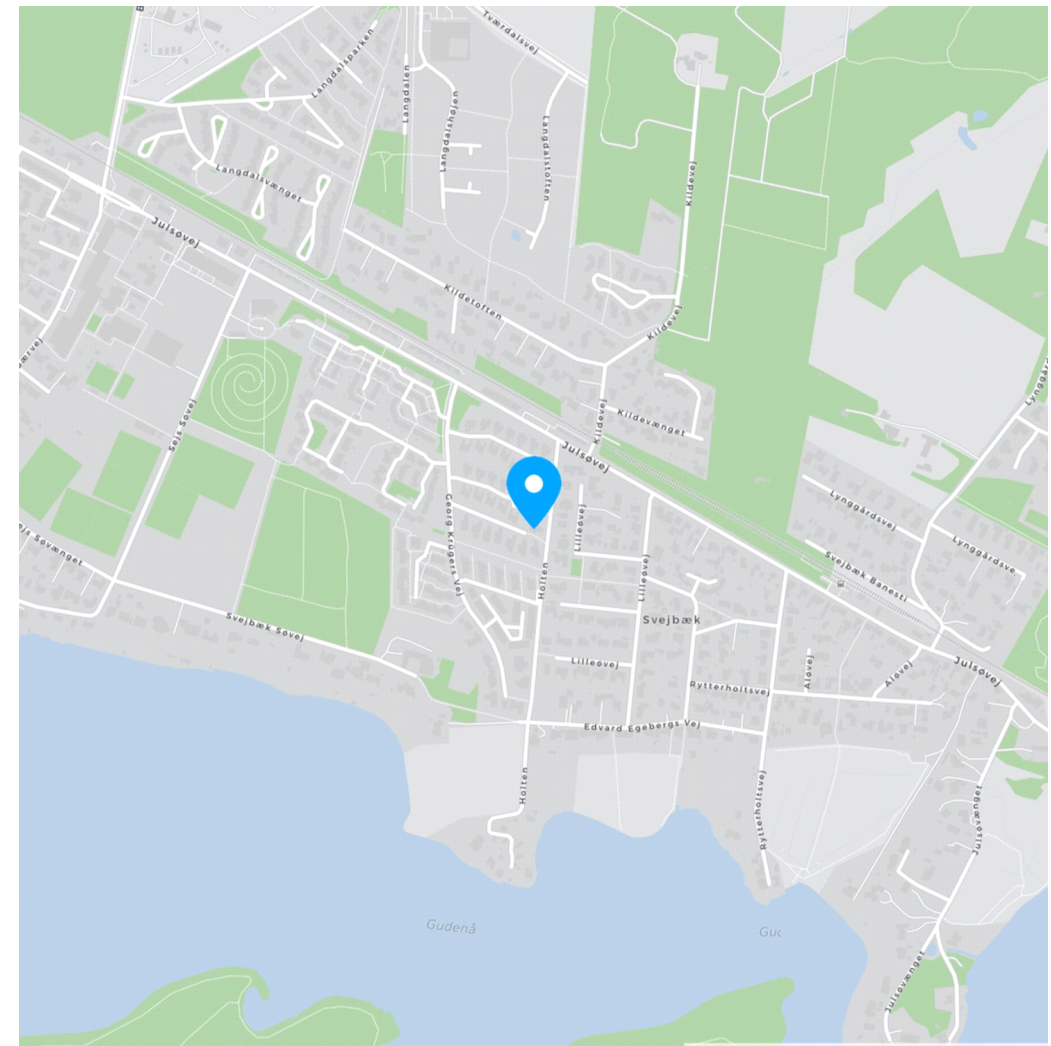
Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	60 ahø Linå By, Linå
BFE-nr.:	100041586
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.637.000 kr.
Grundværdi:	996.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.909.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	372 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	33 m ²
Integreret Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.01.2012 lbnr. 1003254765 Filnavn:
8c598b03-0d76-4997-9e4c-49bf0fe36cf6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Emhætte og kogeplade af ukendt mærke, Ovn: AEG,
Opvaskemaskine: Siemens.
Køleskab: Gorenje, 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: B41-3595475

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.250,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varmemeforbrug i 2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 9.461,51

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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
 Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.839	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.998.000
Grundskyld	kr.	7.580	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	4.319	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	4.033.107
Grundejerforening	kr.	2.500	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.	113			
Ejerudgift i alt 1 år		32.929			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.007 md./ 252.084 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.007 md./ 204.089 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: 03.12.2025
 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: Georg Krügers Vej 101, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 708-2942
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 03.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Georg Krügers vej 1-115

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.