

REAL



Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.666	Grund m2	863
Byggear	1968	Energimærke	E

Sagsnr. **708-2840**

RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025



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:

Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025

Velkommen til Julsøvej 13 – en rigtig fin og indflytningsklar familievilla beliggende i det attraktive og naturskønne Sejs-Svejbæk. Her bor I med kort afstand til både skoven og vandet, og fra ejendommen kan I endda se søen – en daglig luksus, der forener ro, natur og nærhed til byens faciliteter.

Villaen rummer hele tre gode værelser samt et god udestue, som har mange gode anvendelsesmuligheder. Her er plads til både familien og de fleksible behov i hverdagen. Det moderniserede badeværelse fremstår lyst og lækkert, og boligens gæstetoilet er en praktisk detalje i en travl hverdag. Køkkenet er pænt og funktionelt – perfekt til både hverdagsmad og weekendforkælelse.

Husets store stue og spisestue har et skønt lysindfald og indbyder til både hyggelige aftener og festlige sammenkomster. Herfra har du direkte adgang til den dejlige terrasse og have. Den rummelige entre og det gode bryggers gør logistikken nem og giver rigeligt med opbevaringsmuligheder.

Udendørs venter en dejlig, privat have, hvor både børn og voksne kan nyde solen og de grønne omgivelser. Dertil kommer garage og skur, som giver ekstra plads til både bilen, cyklerne og redskaberne.

Alt i alt en skøn bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker trygge rammer i naturskønne omgivelser, men stadig tæt på alt det, der gør hverdagen nem og dejlig.

Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025



Stue



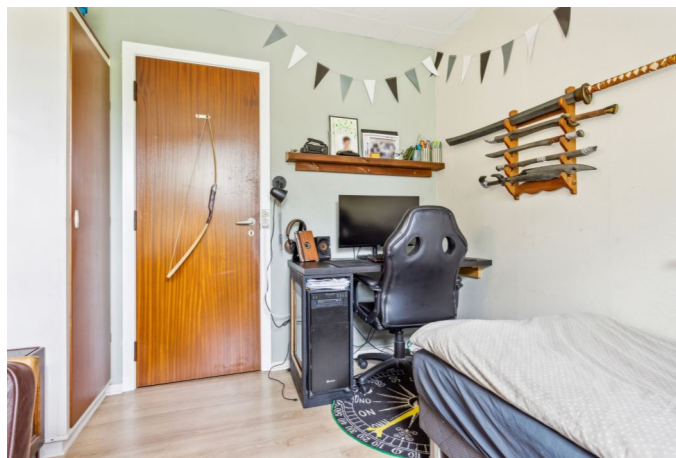
Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	7 bp Hårup By, Linå
BFE-nr.:	4279933
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.922.000 kr.
Grundværdi:	3.543.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	863 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	17 m ²
Garage:	25 m ²
Udhus:	15 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. 04.01.1966 lbnr. 922614-65 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
65_R_412
Nr. 2 lyst d. 03.04.1970 lbnr. 922615-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
65_T_586
Nr. 3 lyst d. 25.08.1971 lbnr. 10532-65 Tillægstekst Dok om at fjerne en veranda

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 52411173

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.295,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn nyere end 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Olietank - allerede sløffet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten, BBR samt byggesagsarkiv bilag "Byggesag 1 Diverse" forefindes en allerede sløffet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Adresse: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
 Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.002	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	31.178	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Husforsikring	kr.	4.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.579			
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	3.022.423
Rottebekæmpelse	kr.	105	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 55.993

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 15.814 md./ 189.762 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.790 md./ 153.477 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 3 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: 28.10.2025
 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: Julsøvej 13, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 708-2840
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 30.10.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.658.059	1.658.059	1.662.309	DKK	2,14	52.262	23,00	3,01			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.