



REAL

Ranunkelvej 4, Sejs-Svejlbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	224
Kontant	9.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.948	Grund m ²	1.029
Byggeår	1999	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3087**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

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: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026



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 kulinære 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 Himmelsbjerg 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: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026

Eksklusiv villa med attraktiv beliggenhed i Sejs-Svejbæk og egen bådplads

Velkommen til en helt unik og særdeles skøn ejendom med en attraktiv beliggenhed i eftertragtede Sejs-Svejbæk. Her får du en eksklusiv bolig med fokus på kvalitet, privatliv og en gennemtænkt planløsning – perfekt til både familieliv og afslapning i smukke omgivelser.

Boligen er opført i to plan med integreret dobbelt garage og fremstår med mange lækre detaljer og et elegant udtryk hele vejen igennem.

I stueplan bydes du velkommen via enten den store åbne entré, det praktiske bryggers eller den direkte adgang fra garagen. Boligen rummer et stort og indbydende køkken/alrum med flotte, store vinduespartier, der sikrer et fantastisk lysindfald og en naturlig forbindelse til udearealerne. Stueplan rummer desuden to gode værelser samt et flot og lækkert badeværelse med adgang til udebruser. Den rummelige stue er et naturligt samlingspunkt med skydedøre, der fører direkte ud til en skøn terrasse med jacuzzi – perfekt til både hverdag og gæster. Som ekstra detalje har du fra stuen adgang til vinkælder.

På førstesalen finder du yderligere to gode værelser, endnu et badeværelse samt et repos, der i dag anvendes som multirum – ideelt til kontor, ophold eller legerum. Fra etagen er der adgang til en dejlig terrasse med et skønt kig til vandet, som understreger ejendommens helt særlige beliggenhed. Derudover er der endnu en separat adgang til 1. sal, hvor et disponibelt rum giver ekstra fleksibilitet.

Haven er sydvendt, velanlagt og byder på masser af sol samt gode muligheder for udeliv i private og rolige omgivelser. Her er der plads til både afslapning og aktivitet – alt sammen i fredelige rammer.

Som noget helt særligt medfølger egen bådplads, hvilket gør ejendommen ideel for naturelskere og dem, der ønsker et aktivt liv tæt på vandet.

En eksklusiv bolig med en sjældne kombination af beliggenhed, kvalitet og funktionalitet – en ejendom der skal opleves.

Adresse: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026



Alrum



Alrum



Badeværelse



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026



Værelse



Stue



Værelse



Ejendommen



Luftfoto

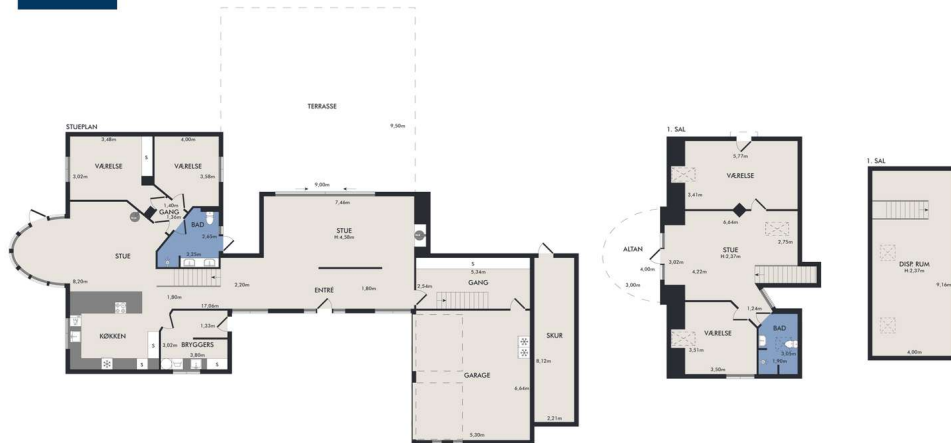


Luftfoto

Adresse: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 9.495.000

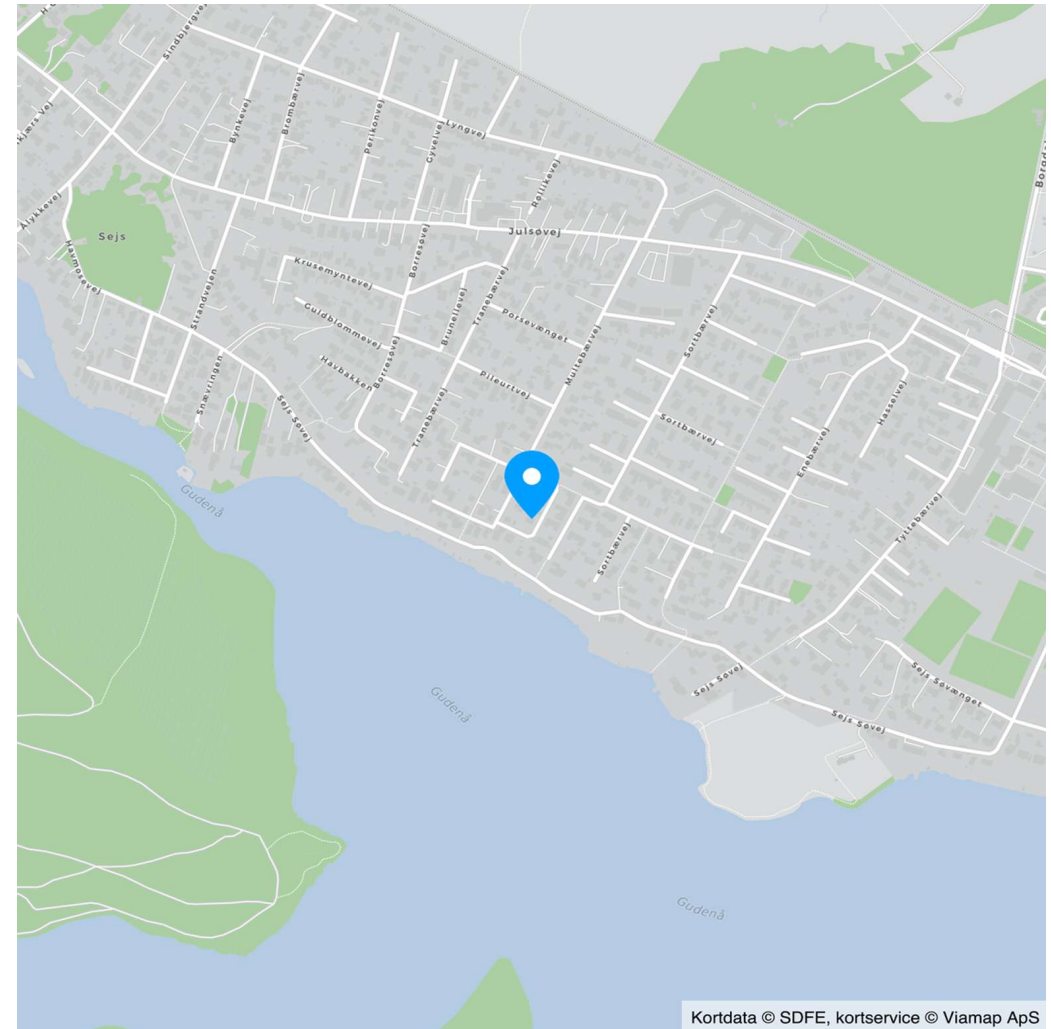
Sagsnr.: 708-3087
 Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
 Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: helårsbeboelse
 Kommune: Silkeborg
 Matr.nr.: 11u Hårup By, Linå
 BFE-nr.: 4280329
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Naturgasfyr
 Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 6.487.000
 Grundværdi: 2.407.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.189.600
 Grundlag for grundskyld: 1.925.600

Arealer**

Grundareal: 1.029 m²
 Boligareal i alt: 224 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 60 m²
 Udhus: 19 m²

** 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: 21.03.1996 - Dok. om vej, beplantning m.v.

Planer

Lokalplan 183.05 - MULTEBÆRVEJ/TRANEBÆRVEJ M.M.

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Emhætte, Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Miele, - der er en lille revne/flig), Opvaskemaskine (Siemens), Kaffemaskine med varmeskuffe (Gaggenau)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 145570549

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 2.187 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgssopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.467	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	21.182	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Rottebekæmpelse	kr.	123	I alt	kr.	9.566.265
Skorstensfejning	kr.	851	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Bådlaug/vejlaug - Anslået	kr.	1.500			
Husforsikring	kr.	5.676			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.377			

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.820 md. / 621.841 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.513 md. / 498.160 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Ranunkelvej 4, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 708-3087
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 10.04.2026

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 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:

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Sælger oplyser, at produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats/brændeovn er nyere end fra 2003.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning D Brændeskur 7 m² samt bygning E Drivhus 8 m² ikke er registreret. Herudover er der indrettet 1. sal over garagen som ikke er registreret i BBR, og anvendelsen er garage/udhus og ikke carport.

Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som

følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Announce

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, 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. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.