

REAL



Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.504	Grund m2	473
Byggear	1987	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2802**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026



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: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026

Velkommen til Snævringen 8 – en sjældent udbudt perle beliggende i det naturskønne og eftertragtede Sejs-Svejbæk. Denne charmerende ejendom byder på en helt særlig arkitektur, der kombinerer æstetik og funktionalitet i smukke omgivelser.

Boligen er indrettet med en gennemtænkt planløsning i forskudte niveauer, der giver et spændende og dynamisk udtryk. Her får familien plads til både fællesskab og privatliv. Børneafdelingen består af to gode værelser og et tilhørende badeværelse – ideelt for familiens yngste. Forældrene får deres egen afdeling med soveværelse med god skabsplads samt privat badeværelse. Hertet i hjemmet er den hyggelige stue og det rummelige køkken/alrum med udgang til en solrig terrasse – perfekt til både hverdag og gæster. I kælderen finder du et praktisk bryggers, et disponibelt rum samt endnu et badeværelse, hvilket giver god fleksibilitet til hobby, gæster eller hjemmekontor.

Her bor du i fredelige omgivelser med en skøn, ugeneret have, hvor du kan nyde solen og roen. Fra boligen er der desuden gåafstand til Ladepladsen, hvor der er rig mulighed for en dukkert i søen på varme sommerdage. Igennem grundejerforening er der adgang til både badebro og bådplads. Du har gå og cykelafstand til alle hverdagens fornødenheder.

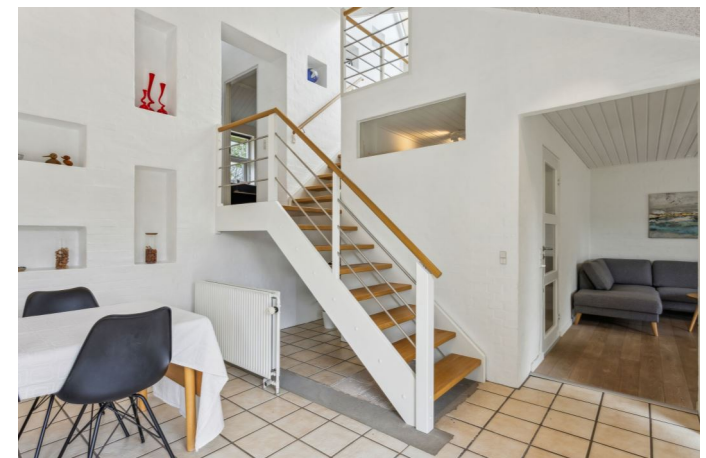
Ejendommen rummer også carport og skur, så der er god plads til opbevaring og parkering.

Denne bolig er noget helt særligt – perfekt til dig, der drømmer om at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med hverken arkitektur, funktionalitet eller beliggenhed.

Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026



Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026



Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

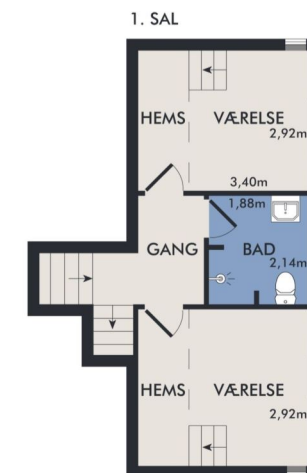
Dato: 24.01.2026

REAL



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

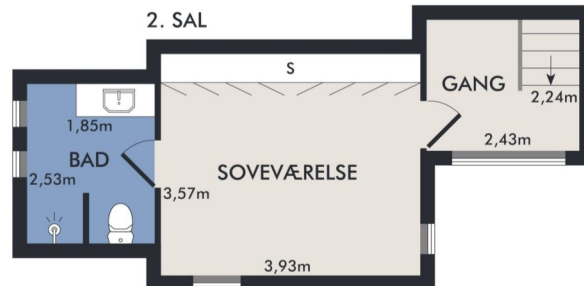
Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

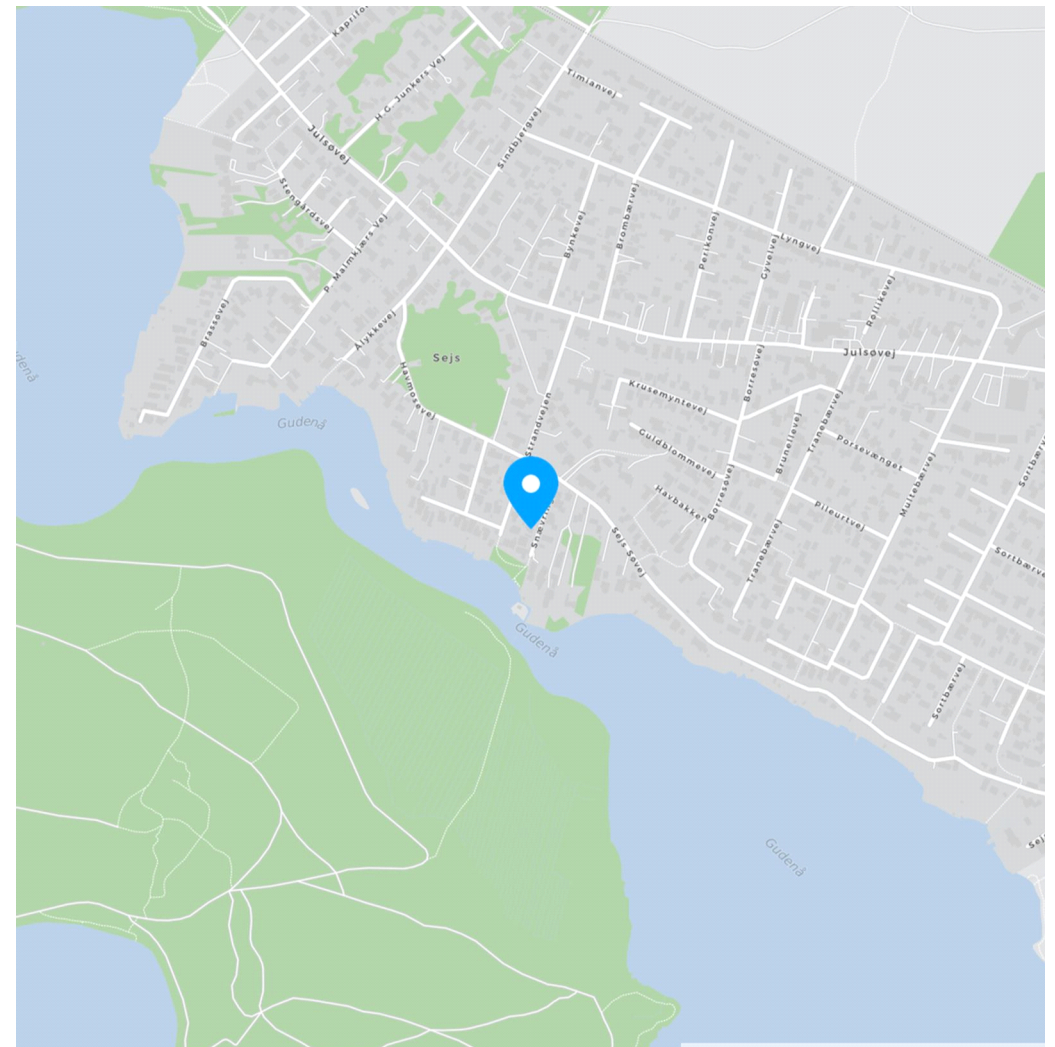
Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	9 cx Hårup By, Linå
BFE-nr.:	4280187
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.902.000 kr.
Grundværdi:	2.348.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.921.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	473 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	36 m ²
Carport:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Ovn: AEG, Kogeplade: Siemens, Køle/frys: Gorenje, Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 4100103863794/002

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.400 Forbrug: 5.849,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2008
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bådeplads og færdsel ved Ladepladsen
Af et tinglyst dokument af 24.07.1944 fremgår der, at "ejendommen har ret til bådeplads og færdsel på et sølod ved trekanten" (ved Ladepladsen).

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.000	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	20.662	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	7.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	3.579			
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	5.739.972
Rottebekæmpelse	kr.	90	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.		
Vejlaug	kr.	800			
Bådlaug	kr.	804			
Ejerudgift i alt 1 år		54.047			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.505 md./ 366.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.658 md./ 295.902 år v/25,50%
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: 24.01.2026
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: 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: Snævringen 8, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 708-2802
Ejerudgift/md.: kr. 4.504

Dato: 24.01.2026

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:

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

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

REAL



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.