



REAL

Snævringen 5, Sejs-Svejlbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	247
Kontantpris	12.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	7.149	Grund m2	1.136
Byggear	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2848**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025



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: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025

På én af Sejs-Svejbæks mest eftertragtede adresser udbydes nu denne fuldstændig unikke liebhaverbolig, hvor arkitektur, beliggenhed og kvalitet forenes i sublim harmoni. Snævringen 5 er en bolig, der taler til sanserne – en eksklusiv helhed, hvor hver eneste detalje er gennemtænkt, og hvor udsigten til vandet sætter en rolig og æstetisk ramme om hverdagen.

Ejendommen er i to plan og byder på en gennemtænkt og funktionel planløsning med fokus på lys, rum og udsigt. I stueplan finder du fire værelser, to elegante badeværelser, en rummelig entré samt et praktisk bryggers. Det store køkken/alrum og opholdsrum er hjemmets naturlige samlingspunkt – et åbent og indbydende rum, hvor et stilrent HTH-køkken fra den eksklusive H7-serie danner rammen om både hverdag og gæstebud. Imponerende vinduespartier og skydedøre trækker lyset ind og giver direkte adgang til den sydvendte træterrasse og have, hvor den nedsænkede spa og udsigten til søens blanke overflade skaber en stemning af ro og luksus.

På førstesalen venter tre store, lyse og indbydende værelser, herunder et master bedroom med panoramaudsigt over vandet. Herfra er der direkte udgang til en privat terrasse – et fredeligt sted at starte og slutte dagen med naturen som nærmeste nabo. Dertil har du en hyggelig stue og et flot badeværelse.

Den sydvendte have er anlagt som en grøn og ugeneret oase, der smyer sig ned mod søen. For enden af haven er lavet et lille strandstykke, hvor du kan nyde solen, tage en dukkert eller blot lade blikket hvile ud over vandet. Her finder du også ejendommens charmerende bådhus – en sjælden luksus, der giver direkte adgang til sølivet og et unikt fristed i sommerhalvåret.

Ejendommen fuldendes af en stor dobbelt garage samt skur, så du har god plads til både biler og opbevaring. Alt er udført med omtanke og respekt for materialer, funktion og æstetik. Her er naturligvis gulvvarme, moderne energiløsninger og tekniske installationer, der matcher den høje standard.

Sejs-Svejbæk er kendt som et af Silkeborg-området mest attraktive og eksklusive områder – et sted, hvor skov og sø smelter sammen i en sjælden naturskøn helhed. Her lever man i fred og ro, midt i Søhøjlandets storslåede landskab, men samtidig tæt på byens liv og faciliteter. Området byder på stisystemer, badebroer, sejlads og et aktivt lokalmiljø – ideelt for både familier og dem, der søger et stilfuldt fristed med højt til himlen.

Snævringen 5 er ikke bare en bolig – det er en livsstil i særklasse. En sjælden mulighed for at bo med vandet, skoven og stilheden som faste elementer i hverdagen.

Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

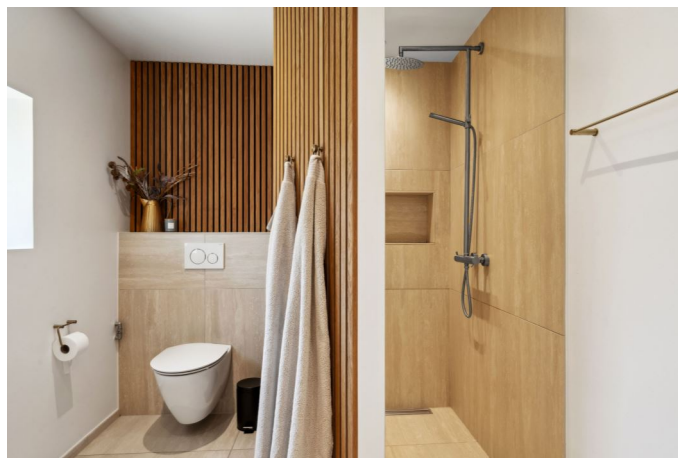
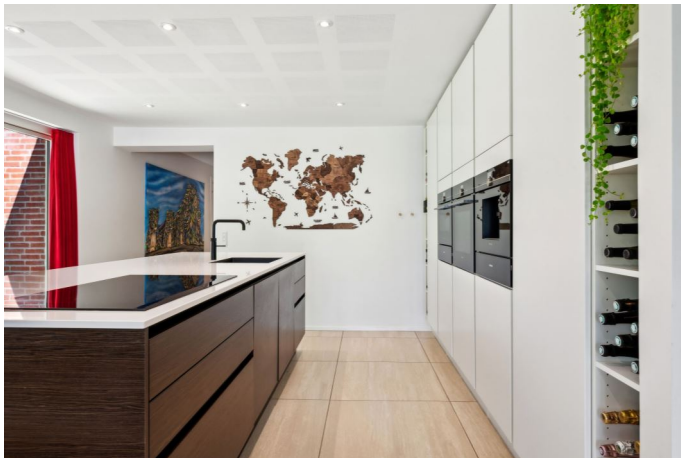
Dato: 13.12.2025



Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

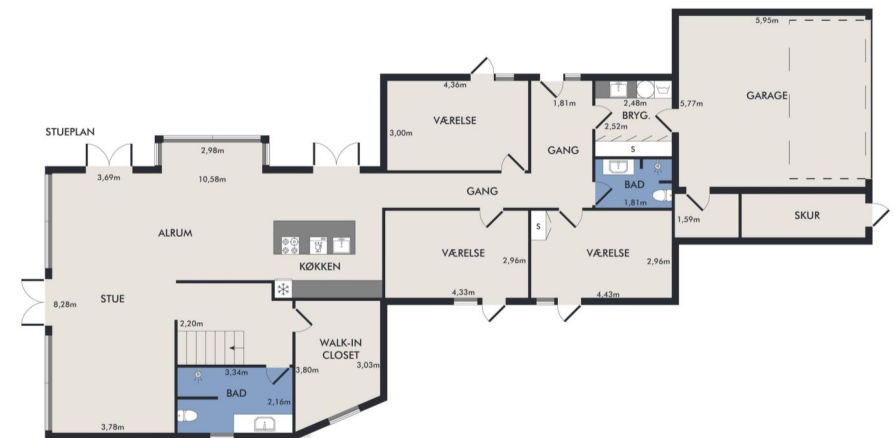
Dato: 13.12.2025



Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	9 cp Hårup By, Linå
BFE-nr.:	4280180
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.935.000 kr.
Grundværdi:	5.331.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.548.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.136 m ²
- heraf vej	75 m ²
Boligareal i alt:	247 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	55 m ²
Udhus:	9 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. 03.08.1984 lbnr. 18267-65 Tillægstekst Dok om udestue

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Siemens Studioline - Ovn Siemens Studioline - Indbygget kaffemaskine Siemens Studioline - Køleskab Siemens -
Opvaskemaskine Siemens - Induktionskogeplade Siemens Studioline.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025

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: 56616624

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 1.724,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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 - 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.

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsoptilling ikke taget højde for evt. (ekstraordinære) udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i grundejerforeningsregi.



Adresse: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.295	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000
Grundskyld	kr.	46.913	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.689
Husforsikring	kr.	6.081	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Renovation	kr.	3.579			
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	13.091.539
Rottebekæmpelse	kr.	126	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 85.793

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 69.767 md./ 837.207 år Netto **ekskl.** ejerudgift 55.895 md./ 670.737 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: 13.12.2025
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: Snævringen 5, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 708-2848
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 13.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Sejs Søvej og Snævringens beboer- og grundejerforening

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

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.