



REAL

Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	121
Kontant	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.266		
Byggeår/ombygget	1986/2013	Energimærke	B

Sagsnr. **708-3253**

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: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026



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 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 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: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026

En lille oase med plads til hele livet

Der findes steder, hvor hverdagen helt af sig selv finder et lidt roligere tempo. Hvor børnene kan suse afsted på rulleskøjter i runddelen, hinke sig gennem eftermiddagen eller smutte over på legepladsen, mens de voksne nyder kaffen på terrassen. Og hvor aftensolen, de grønne omgivelser og følelsen af fred får skuldrene til at sænke sig.

Velkommen til en lille oase i Grauballe. Et hyggeligt villakvarter på en lukket vej, hvor roen hersker, fællesskabet får lov at blomstre, og boligen ligger dejligt ugeneret. Her er mindre end 100 meter til legepladsen, masser af plads til børneliv og hverdagsmagi – og grønne omgivelser, der får det hele til at føles lidt mere frit.

Indenfor venter 121 veldisponerede kvadratmeter, der kan noget ganske særligt. Så godt som hele boligen er renoveret og moderniseret i 2013. Og selvom boligen ikke gør meget væsen af sig på papiret, er pladsen udnyttet med en sikker fornemmelse for, hvad der får hverdagen til at fungere. Her er entré, fire gode værelser og to badeværelser – alt sammen bundet sammen af en gennemtænkt indretning, hvor der er plads til både familieliv, privatliv og gæster på besøg.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store, gennemlyste køkken-alrum og stue i ét. Et lyst og indbydende opholdsrum, hvor morgenmaden, lektierne, madlavningen og de lange aftener får lov at glide sammen. Her er plads til at være sammen uden at være oven i hinanden – og plads til at trække sig, når livet kalder på lidt ro.

Fra både stuen og gangen er der udgang til den store, sydvendte træterrasse. Et skønt uderum, der nærmest forlænger boligen i sommerhalvåret, og som indbyder til grillmiddage, bare tæer og lange aftener under åben himmel.

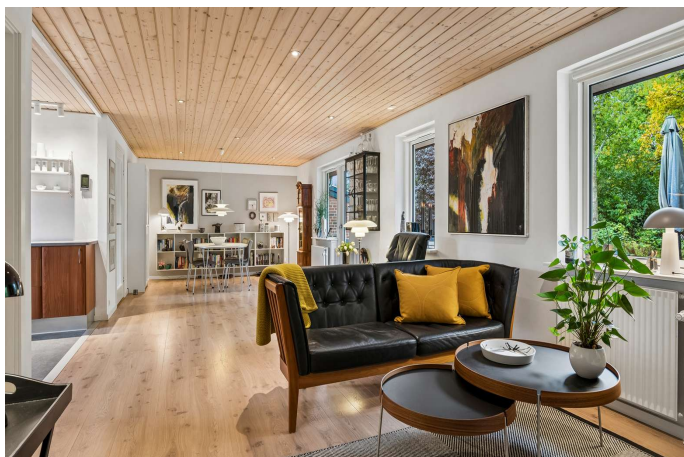
Den lille indbydende have kræver heller ikke de store armbevægelser for at levere store oplevelser. Den glider nemlig helt ubemærket over i et lille grønt skovområde, så naturen nærmest bliver en del af baghaven. Her får du både følelsen af at have dit eget lille fristed og glæden ved at bo tæt på det grønne.

Et hjem med ro omkring sig, luft i hverdagen og plads til at vokse. Et sted, hvor rammerne er på plads, hvor kvadratmeterne arbejder for dig, og hvor det gode liv ikke behøver at fylde mere end 121 kvm.

Adresse: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026



Stue



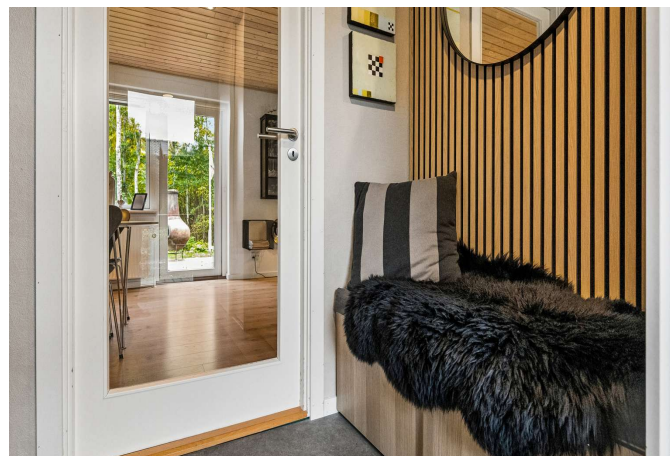
Køkken



Stue



Ejendommen



Entre



Ejendommen

Adresse: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Gang



Ejendommen

Adresse: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

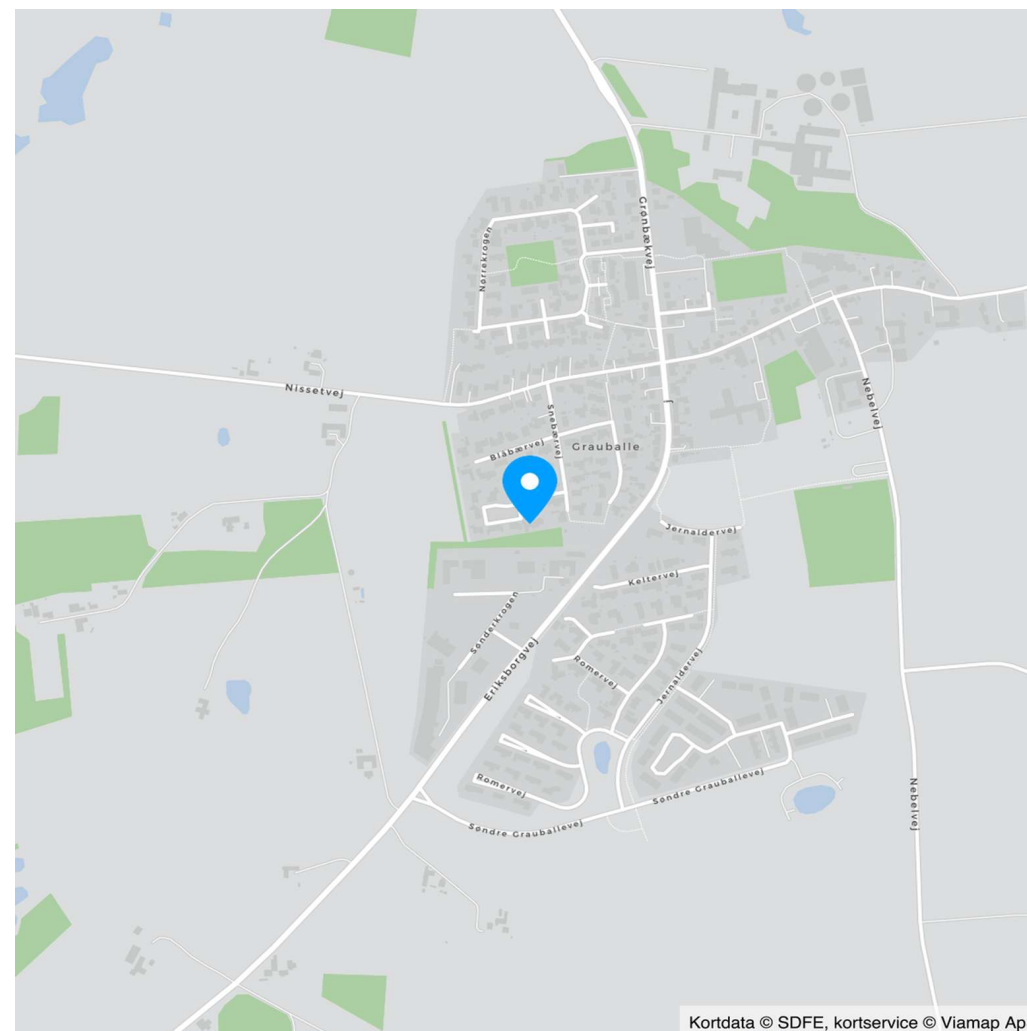
Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 8al Grauballe By, Svostrup
BFE-nr.: 370387
Ejerl. Nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1986/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.525.000
Grundværdi: 498.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.220.000
Grundlag for grundskyld: 398.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 70 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 70 m²
BBR-boligareal: 121 m²
Øvrige BBR-arealer:
- Udhus: 7 m²
- Carport: 19 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 11.03.1987 - Vedtægter for ejerforening

Planer

Lokalplan 3.12 - GRAUBALLE BY

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Whirlpool), Emhætte, Komfur (Electrolux), Opvaskemaskine (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejerforening

Ejerforeningen består af Snebærvej 21A samt Snebærvej 21B. Det eneste der er fælles i ejerforeningen er husforsikring, hvis præmie deles ligeligt mellem parterne. Snebærvej 21B betaler pt. kr. 4.500 pr. år til forsikring.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat

Grundskyld

Fællesudgifter til ejerforening

Rottebekæmpelse

kr.

kr.

kr.

kr.

Pr. år

6.222

4.382

4.500

84

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

Debitor/kreditor skifte til ejerforeninge - Anslået, anslået

I alt

kr.

kr.

kr.

kr.

kr.

2.195.000

15.050

7.122

2.500

2.219.672

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

15.189

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.920 md. / 155.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.168 md. / 122.020 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Snebærvej 21B, Grauballe, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 708-3253
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 29.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.278.000
Nr. 3: hovedstol kr. 380.000
Nr. 4: hovedstol kr. 280.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 2

Tinglyst: 1 / 2

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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

Winther & Mikkelsen



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.