

REAL



Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	170
Kontant	3.495.000	Andre bygninger	161
Ejerudgift	2.985	Grund ha	2,3648
Byggeår/ombygget	1872/2008	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2533**

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: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026



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 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: Christian Brøndum

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026

En ejendommen kombinerer autentisk landlig charme med moderne komfort

På en idyllisk plet med udsigt over bølgede marker og en glitrende sø i retning mod Silkeborg ligger denne smukke og nænsomt restaurerede landejendom. Ejendommen kombinerer autentisk landlig charme med moderne komfort, og den velholdte bolig byder på lyse rum med gulvvarme i stueetage og klassiske detaljer, der vidner om stedets historie.

Udendørs er der flere indbydende terrasser og solkroge, hvor man kan nyde de grønne omgivelser og den betagende udsigt. Terrasserne er strategisk placeret, så man altid kan finde en perfekt plet at slappe af, hvad enten man foretrækker sol eller skygge.

Den store garage med elport har mange anvendelsesmuligheder og kan nemt omdannes til en hyggelig gildesal til festlige begivenheder eller et funktionelt værksted for den kreative sjæl. Ovenpå værkstedet er der et uudnyttet loft, der kan byde på flere muligheder. Der er videre indbygget skyr med ledhejseport og teknikrum hvor varmepumpen mv. er installeret.

Ejendommen er også ideel til hesteelskere, med en rummelig hestefold og en mark, hvor hestene kan græsse fredeligt. Efter en lang dag under åben himmel kan man nyde en forfriskende udebruser, der forener det bedste fra både natur og komfort.

Denne ejendom er en sjælden perle, der tilbyder en enestående kombination af naturskønne omgivelser, historisk charme og moderne faciliteter – en drøm for dem, der søger det gode liv på landet.

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026



Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

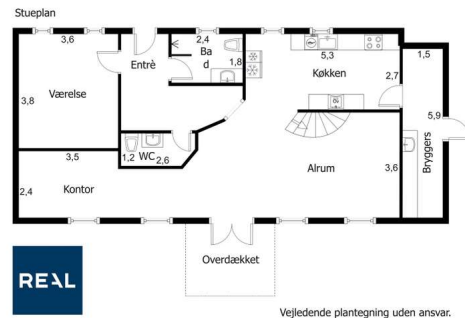
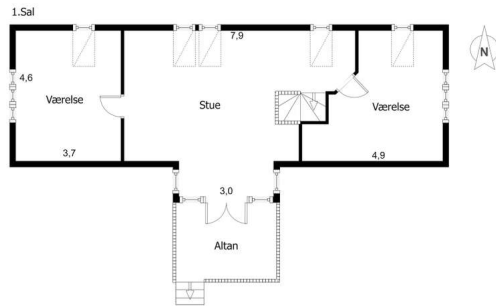
Dato: 10.05.2026



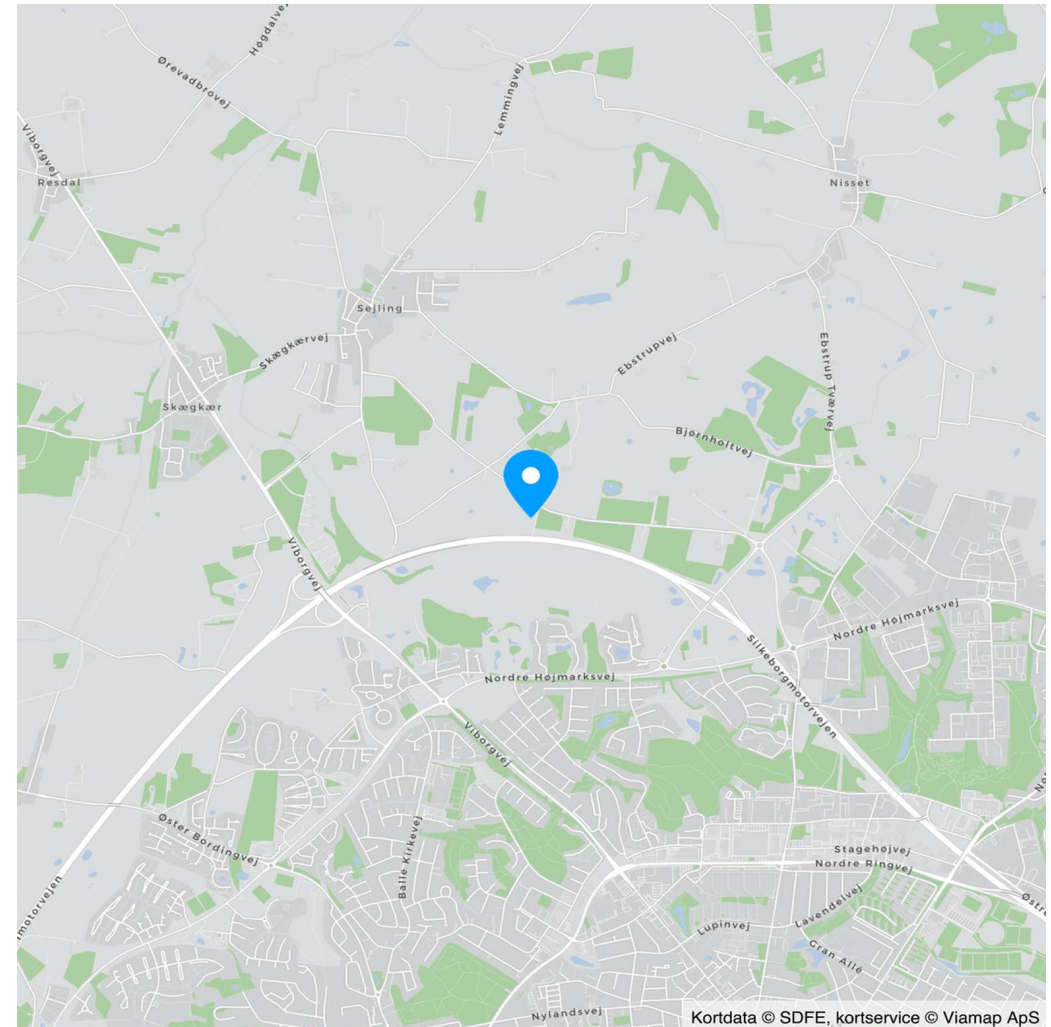
Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
 Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10b Sejling By, Sejling
BFE-nr.:	4043658
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1872/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.233.000
Grundværdi bolig:	1.316.000
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.786.400
Grundlag for grundskyld bolig:	1.052.800
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	2,3648 ha
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	73 m ²
Garage:	88 m ²

** 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. : 10.05.2026 - 26.06.2014 rids2
- Nr. : 10.05.2026 - 26.06.2014 rids3
- Nr. 1: 07.10.2021 - Byggelinje
- Nr. 2: 26.06.2014 - Servitut om naturgasledning
- Nr. 3: 30.07.1909 - Dok om vandværk, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 08.01.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 02.07.1976 - Dok om anbringelse af elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 21.12.1987 - Dok om naturgas mv
- Nr. 7: 22.04.1988 - Ret for Jysk Telefon til at nedlægge kabler, Om resp se akt
- Nr. 8: 14.06.1991 - Dok om transformerstation mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Bosch emhætte, AEG kogeplade, Siemens ovn, Point køle-/fryseskab og Electrolux opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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 i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 6.761 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Efter sælgers reovering/efterisolering og omlægning fra radiator til gulvvarme i stueplan andrager varmeforbruget 10-12 tkr/årligt (estimeret).

Der er en luft-til-vand varmpumpe på ejendommen, som er leaset. Køber kan overtage denne.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	9.111	Kontantpris	3.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	11.581	Tinglysningsafgift af skødet	22.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	3.517.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	104	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.	
Husforsikring	kr.	11.451		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.825		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.376 md. / 184.512 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 2.985

Dato: 10.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 2.254.000
Nr. 10: hovedstol kr. 145.000
Nr. 11: hovedstol kr. 101.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
10b - Sejling By, Sejling	2,3648 ha	0 m ²
Areal i alt	2,3648 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Sejling Hedevej 11 - Fritliggende enfamiliehus	1872/2008	170 m ²	170 m ²
Nr. 2 - Sejling Hedevej 11 - Udhus	1945/2006	73 m ²	
Nr. 4 - Sejling Hedevej 11 - Garage	2008	88 m ²	
Bygningsareal i alt		331 m ²	170 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: GF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Sejling Hedevej 11 - Fritliggende enfamiliehus	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner, besætning eller beholdninger. Sælger medtager håndværktøj, haveredskaber samt plæneklipper. Hvad der forefindes på ejendommen efter fraflytningsdagen tilhører køber.

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde. Køber sørger selv for omregi-

strering af evt. køretøjer og betaler de hermed forbundne omkostninger til klargøring og syn.

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning: Da ejendommen ikke anvendes til erhvervs-mæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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.

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.