



REAL

## Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>890</b>
Kontant	<b>850.000</b>		
Ejerudgift	<b>759</b>		

Sagsnr. **708-1724**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026



### Byg nyt i Sejling på Sejlinghøjen - Grunden er uden byggepligt

På Sejlinghøjen kan du bygge dit drømmehus omgivet af skøn natur. Der er rig mulighed for at du kan følge med i de skiftende årstider og trave lange ture langs markerne.

I Sejling er der et godt sammenhold, og interessen for fællesskab er stor. Uanset om du er enlig, børnefamilie, samlevende eller pensionist, vil du garanteret blive taget godt imod. Der afholdes blandt andet sommerfest, dillefant, juletræsfest, fastelavn, månedligt herre-krisemøde og fællesspisning. Samtidig er foreningslivet helt tæt på, hvor der i nærområdet eksempelvis er mulighed for at spille badminton, fodbold eller håndbold uanset alder.

Grundene er helt unikt placeret i forhold til Silkeborg-motorvejen. Der er blot 1,5 km til nærmeste til/frakørsel, og du kan være i Herning eller Aarhus indenfor 25 minutter. Fra området er der 2 km sikker vej/sti/tunnel til skole og børnehave, endnu kortere til dagplejere, 500 m til nærmeste busstoppested, 5 km til diverse indkøbsmuligheder (Netto/Rema1000/Fakta/Føtex/SuperBrugsen) og 7 km til Torvet i Silkeborg.

Priser fra kr. 665.000 til kr. 885.000. Grundstørrelser fra 818 m<sup>2</sup> til 1.065 m<sup>2</sup>.

Alle priser er inklusive tilslutning af vand, el, kloak og regnvand. Dog ikke inde på egen grund.

### 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: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026





Adresse: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

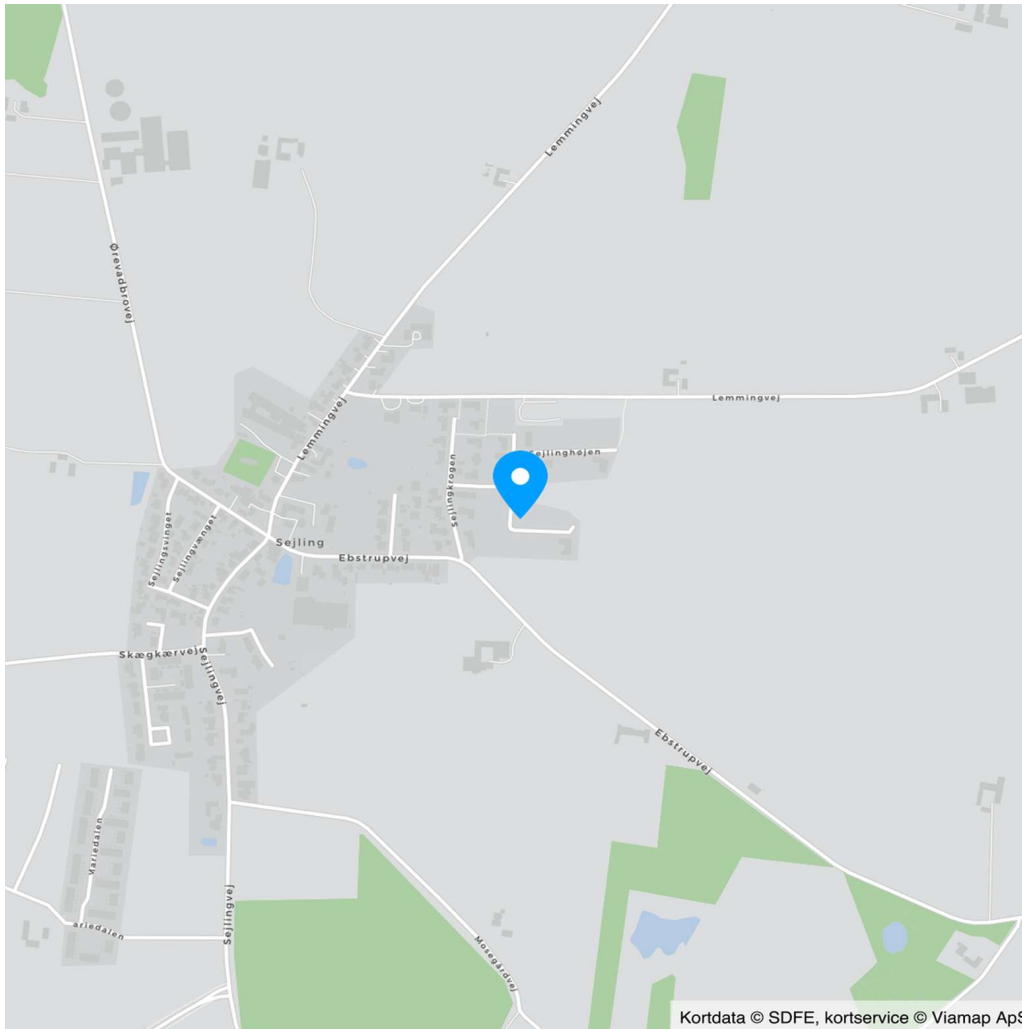
Dato: 11.04.2026



Adresse: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026



Adresse: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
 Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:

Kommune:

Silkeborg

Matr.nr.:

1bx Sejling By, Sejling

BFE-nr.:

100425345

Parcel nr.:

Zonestatus:

Byzone

Vand:

Ingen vandforsyning

Vej:

Kloak:

Intet afløb

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023

Grundværdi: 813.000

Grundlag for grundskyld: 650.400

**Arealer**

Grundareal udgør: 890 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. - Servitut Tinglysningsrids

**Planer**

Lokalplan 15-003 - Boligområde øst for Sejlingkrogen, Sejling

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Ejendomsværdi, grundværdi, ejendomsskat, rottebekæmpelse og vejbelysning.**

Ovenstående er anslået i salgsmaterialet, da grunden endnu ikke er særskilt vurderet. Såfremt der efterfølgende viser sig en afvigelse i beløbende er forholdet sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

**I købesummen er ikke indeholdt:**

Betaling og fremføring af stikledninger fra skabe/brønde mv. til hus., Anlæg til bortskaffelse af regn-/overfladevand fra grunden, Udgifter i forbindelse med internet-, telefon- og TV-forsyning, Udgifter til jordbundsundersøgelser.

**I købesummen er indeholdt følgende:**

Udstykningsomkostninger, Tilslutningsafgift for spildevand, vand og elArkæologiske undersøgelser og udgravninger  
 - Dette er afklaret



Adresse: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger byggemodner. Køber tilslutter selv egen varmekilde

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Egen varmekilde

Er indeholdt i købesummen

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	7.154	Kontantpris	kr.	850.000
Grundejerforning	kr.	1.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	50	I alt	kr.	856.950
Vejbelysning - anslået	kr.	400	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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.104			

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/nettoyldelse 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.009 md. / 60.105 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.938 md. / 47.252 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: Sejlinghøjen 22, 8600 Silkeborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 850.000

Sagsnr.: 708-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 11.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 & 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.