



REAL

Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	210
Kontantpris	3.295.000	Erhverv m2	862
Ejerudgift	3.525	Grund m2	24.877
Byggear/ombygget	1950/1967	Energimærke	E

Sagsnr. **708-2973**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026



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: Christian Brøndum

Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026

Skøn blandet ejendom til salg i naturskønne omgivelser nær Silkeborg

Denne smukt beliggende ejendom på 2½ hektar tilbyder en sjælden kombination af fredskov, åbne marker og bakkede landskaber.

Bolig på i alt 210 kvadratmeter plus kælder og dobbelt garage, og hele 862 kvadratmeter erhvervsareal, fordelt på bl.a. 277 kvm opvarmet værksted, med fyrrum, lager, frokoststue med tekøkken, møderum og bad; og stor højloftet kold hal på 505 kvm, med to store porte.

Beliggenheden er i rolige og naturskønne omgivelser, hvor du kan nyde synet af fasaner, rådyr og krondyr, der ofte ses på de omkringliggende arealer. Med fredskov på den ene side og åbne marker i det bakkede landskab ind mod Silkeborg, får du det bedste af begge verdener, og den kuperede natur giver mulighed for smukke vandreture, løbeture og cykelture direkte fra din dør.

Boligens stand er sine steder ved at trænge til at du sætter dit eget præg med en istandsættelse efter dit hoved, med mindre du bestemmer dig for bygge et ny "stuehus"/liebhaverbolig i den meget attraktive og smukke natur sydvest for Silkeborg.

De omkringliggende arealer byder på åbne pladser, perfekt til opbevaring eller udendørs aktiviteter, mens de grønne skove og lysninger skaber et privat og roligt landskab.

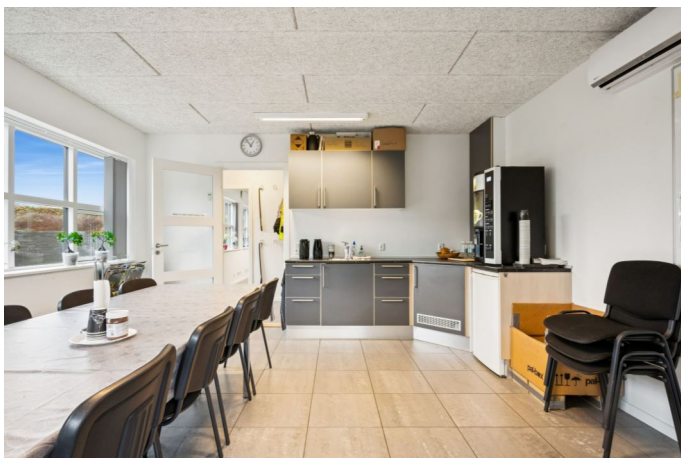
Ejendommen er beliggende i Løgager, et område med et stærkt lokalsamfund og venlige naboer, der deler livets små og store øjeblikke. Den lokale landsby tilbyder årlige begivenheder som Sankt Hans, byfester og fællesspisninger, og du vil hurtigt føle dig som en del af fællesskabet. Børnene kan nemt cykle til skolen i nabobyen Gjessø, som kun ligger 2 km væk, hvor der er både vuggestue, børnehave og skole samlet under ét tag.

Med sin unikke beliggenhed, naturskønhed og funktionelle bygninger er denne ejendom den ideelle kombination af privatliv, natur og fællesskab. En enestående mulighed for den, der ønsker at bo i rolige omgivelser, tæt på både natur og lokal kultur.

Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

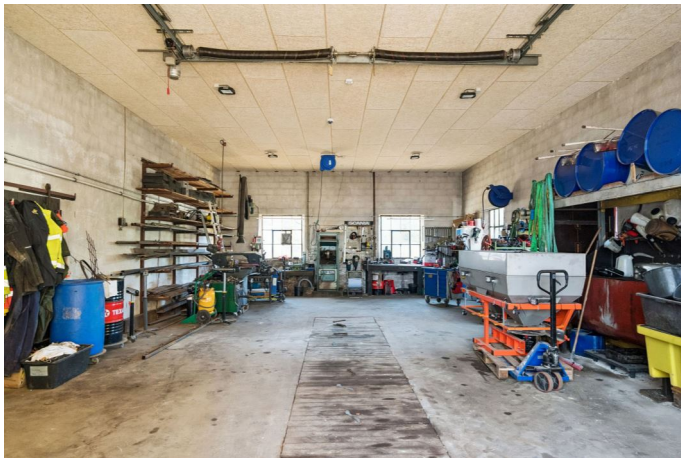
Dato: 31.01.2026



Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

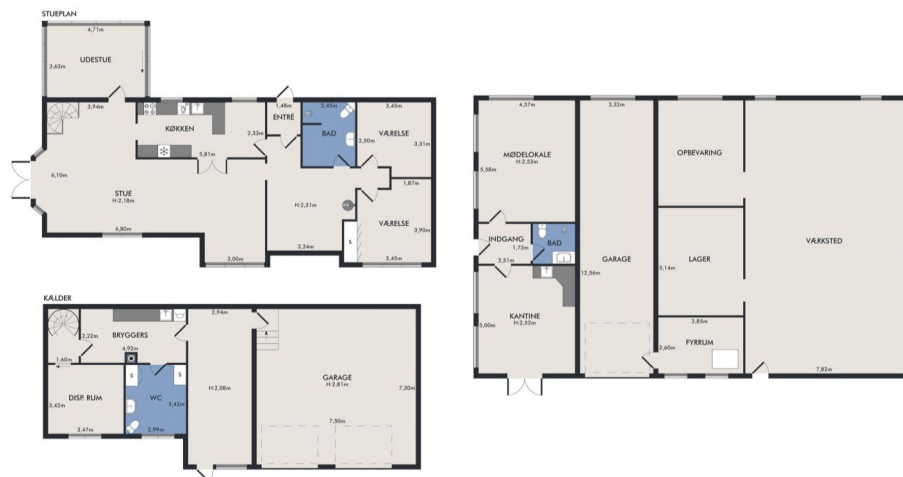
Dato: 31.01.2026



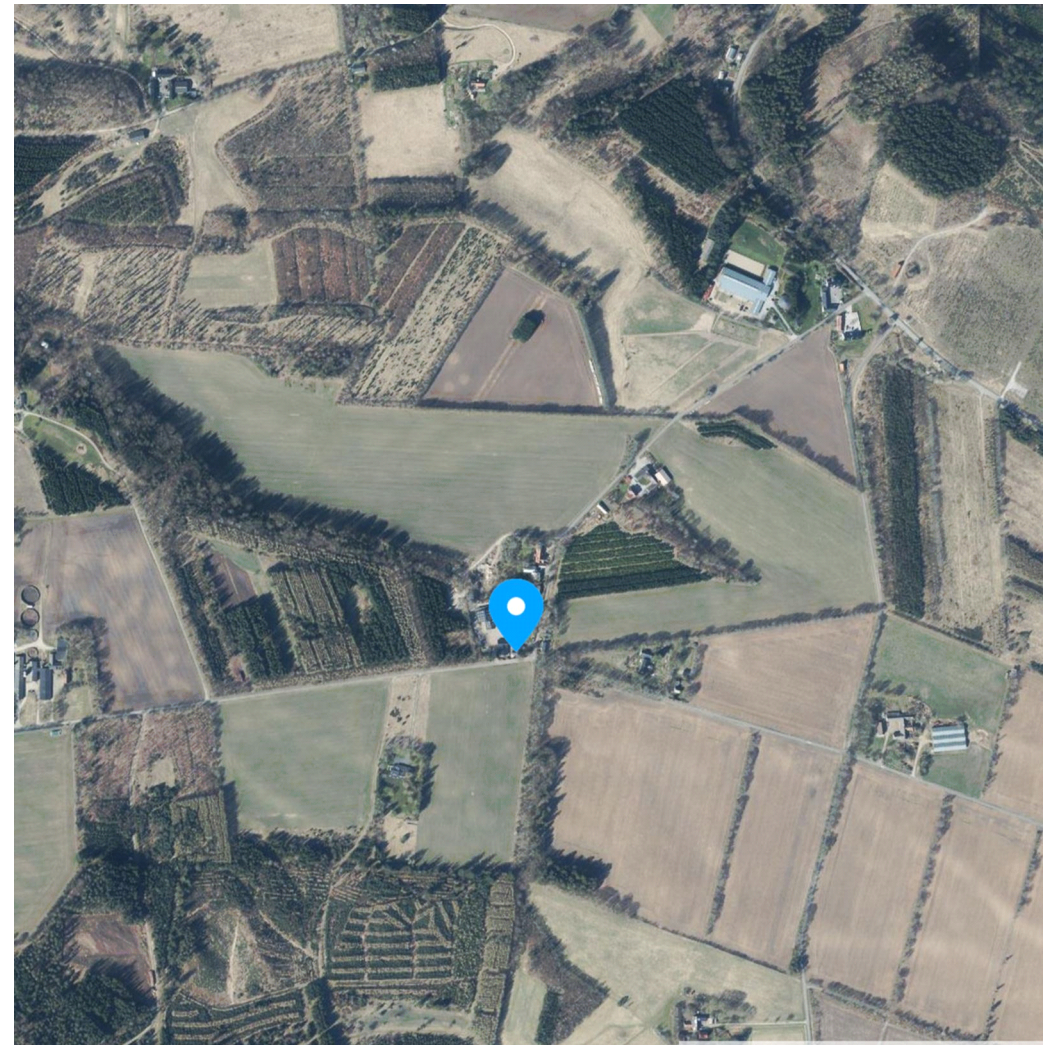
Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	2 r Løgager By, Them
BFE-nr.:	4309366
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Trixtank med udledning
Varmeinstallation:	Fast brændsel og olie fyr
Opført/ombygget år:	1950/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.713.000 kr.
Grundværdi:	1.906.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.170.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	24.877 m ²
Erhvervsareal:	862 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	140 m ²
Udestue:	20 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. 15.05.1970 lbnr. 5172-65 Tillægstekst Dok om anbringelse af el-master,
Ikke til hinder for prioritering

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FPR Forsikringsmægler / Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Selskab: FPR Forsikringsmægler / Gjensidige Forsikring
Policenummer: 9488420

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 20,10 rummeter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fast brændsel og oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - formodes ældre end 2003
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Olietank: nedgravet

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjft olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at denne er opgravet.

Olietank - overjordisk i brug:

Der forefindes en overjordisk olietank på ejendommen, som ifølge sælgers oplysninger fortsat er i brug.

Pavillon:

Kontorpavillon medfølger ikke i handlen.

Adresse: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.069	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	14.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Husforsikring	kr.	10.752	I alt	kr.	3.316.650
Renovation	kr.	3.579			
Skorstensfejning	kr.	2.120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	266	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		42.306			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.421 md./ 209.049 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.225 md./ 170.706 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 3,5% 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:

30.01.2026

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: Hedehusvej 12, Løgager, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 708-2973
Ejerudgift/md.: kr. 3.525

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

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.