

REAL



Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	170
Kontantpris	3.495.000	Andre bygninger	161
Ejerudgift	3.013	Grund ha	2,3648
Byggeår/ombygget	1872/2008	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2533**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026

På en idyllisk plet med udsigt over bølgende 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. 3.013

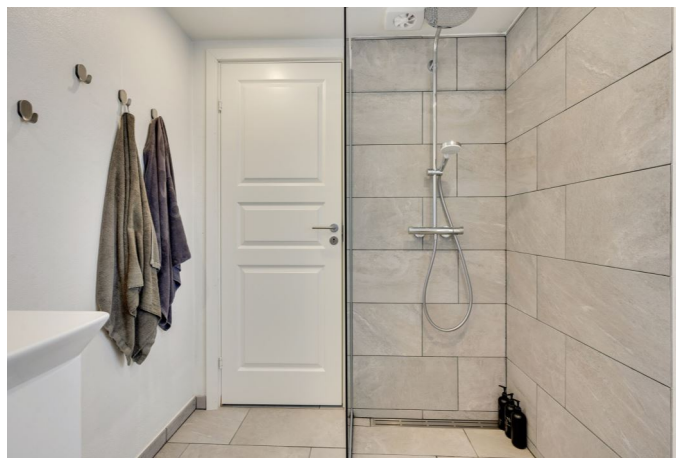
Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

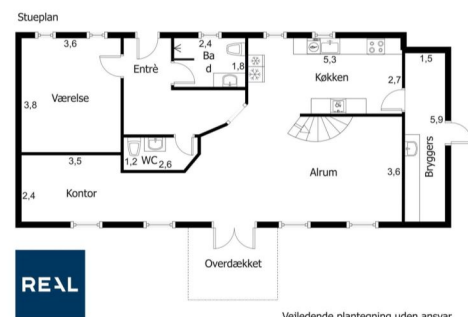
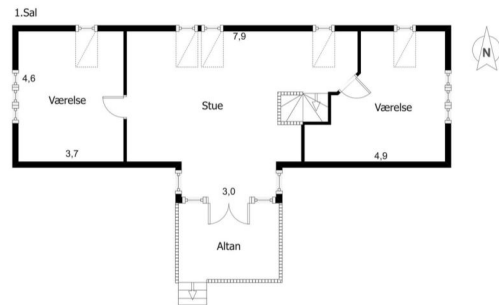
Dato: 30.01.2026



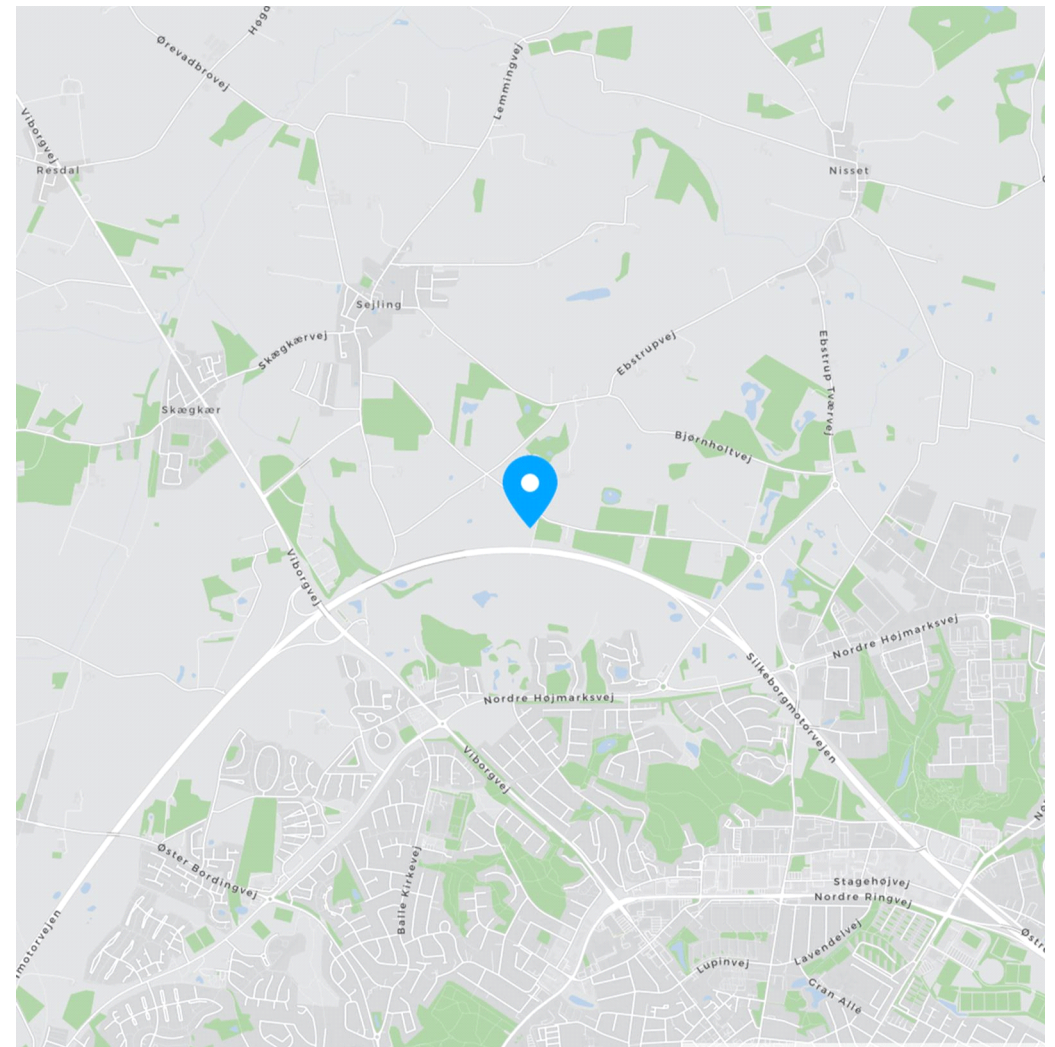
Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



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

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

10 b Sejling By, Sejling

Arealer i alt

Areal

2,3648 ha

2,3648 ha

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Bygningsareal i alt

Areal

161 m²

161 m²

Heraf boligareal

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

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

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold



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

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10 b Sejling By, Sejling
BFE-nr.:	4043658
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1872/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	2,3648 ha
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	
Garage:	88 m ²
Udhus:	73 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. 07.10.2021 lbnr. 1013313534 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 82aaf4a2-3d40-4f56-8337-eefe9c91d573
Nr. 2 lyst d. 26.06.2014 lbnr. 1005445482 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 5d9bed4f-8286-4d94-b2ee-d0bcd39c5821
Nr. 3 lyst d. 30.07.1909 lbnr. 924669-65 Tillægstekst Dok om vandværk, Resp lån i off midler Filnavn: 65_D_508
Nr. 4 lyst d. 08.01.1954 lbnr. 79-65 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 65_I_38
Nr. 5 lyst d. 02.07.1976 lbnr. 16374-65 Tillægstekst Dok om anbringelse af elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 6 lyst d. 21.12.1987 lbnr. 26711-65 Tillægstekst Dok om naturgas mv Filnavn: 65_G_583
Nr. 7 lyst d. 22.04.1988 lbnr. 7889-65 Tillægstekst Ret for Jysk Telefon til at nedlægge kabler, Om resp se akt Filnavn: 65_I_623
Nr. 8 lyst d. 14.06.1991 lbnr. 924670-65 Tillægstekst Dok om transformerstation mv Filnavn: 65_C_421

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.



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

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026

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: 110967004

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 6.761,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

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

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: 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. 3.013

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.111	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld bolig	kr.	11.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	11.451	I alt	kr.	3.517.850
Renovation	kr.	3.579			
Rottebekæmpelse	kr.	104			

Ejerudgift i alt 1 år 36.150

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 18.474 md./ 221.691 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.086 md./ 181.030 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: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2533
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 30.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.067.036	2.067.036	2.104.222	DKK	5	153.900	29,00	5,57			Nej	

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.