



REAL

Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	173
Kontantpris	5.495.000	Andre bygninger	318
Ejerudgift	1.755	Grund ha	14,1642
Byggeår/ombygget	1927/1992	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2499**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025



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: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025

Smuk, dansk landejendom - Hessellund . Med en hvidmalet facade og røde tagsten markerer ejendommen sig som markant og romantisk. Alligevel finder du aktiviteter til hele familien på ejendommen, der nærmest er en stor legeplads. Den eventyrlystne er der rig for at gå på jagt i egen skov, der kan køres på ATV rundt på ejendommen, gå ture til de indbydende søer og meget, meget mere.

Huset er den omgivet af en velanlagt have med frodig beplantning og smukke blomster. Om ejendommen smyer sig også høje, grønne træer, hvor en bred vifte af fugle sidder og spæder til det idylliske billede med sang som sommerlige pip. Det lyder næsten for godt til at være sandt, men her på Nørhedevej 13 er det altså lige præcis, hvad du får.

Lad os gemme rundvisningen indendørs for en stund og blot nyde de omgivelser, som hjemmet er placeret i. Det er nemlig ikke nogle, man finder overalt. Silkeborg er i særdeleshed kendt for den smukke natur, som omkranser byen, og med en beliggenhed kun 7,5 kilometer fra byens midte er det lige præcis dén smukke natur, som boligen er placeret i. Yderlig er der kun få minutters kørsel til Silkeborg motorvejen. Dermed får I som ejere af denne ejendom både smuk natur, men også kort afstand til byens mange muligheder. Fra ejendommen er der kort afstand til Funder skole (0.-9. klasse) samt daginstitution og der er indkøbsmuligheder inden for få minutters kørsel. Flere steder på ejendommen vil I kunne søge ud for at nyde et stille og eftertænksomt øjeblik i selskab med fuglenes sang. Godt og vel 14 hektar følger med boligen, og der er derfor masser at udforske. I selve haven er der plads til afslapning. Ud over det frodige grønne byder haven også på en dejlige terrasser og en tilhørende pavillon, der særligt om sommeren vil danne de skønneste rammer for en aften udendørs.

Lad os så tage hul på alt det, hjemmet har at tilbyde indendørs. I alt 173 kvadratmeter fordelt på to plan er, hvad der venter jer. Dertil hører desuden flere bygninger, der tjener som garage, hobby-værksted/gildesal og som giver muligheden for at forfølge en hobby til fulde. I den ene bygning er der nemlig placeret en brændeovn, som varmer rummet godt op. På stueplan møder I først og fremmest en lyst entré, der også fungerer som bryggers. Herfra er der trappe til 1. sal og adgang til badeværelse. Videre kommer det nyere køkken der blev installeret i 2021, hvor masser af plads byder sig. Der er glas indrammet i stål, der adskiller køkkenet fra stuen. Stuen er orienteret mod haven og opdelt med spise- og dagligstuen. Spisestuen vender mod skoven og har et stort vinduesparti der gør at man virkelig føler, at man sidder i det grønne og spiser. Endelig findes der et rummeligt soveværelse, der er orienteret modsat stuen, så der bør være svalt, når dagen er omme om man endelig vil i seng. Oppe på 1. salen ligger tre store værelser og endnu et badeværelse, og i det samlede hele fremstår hjemmet utroligt velholdt, super lækkert og indflytningsklart.

Vi vil glæde os til at vise jer ejendommen.

Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025



Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

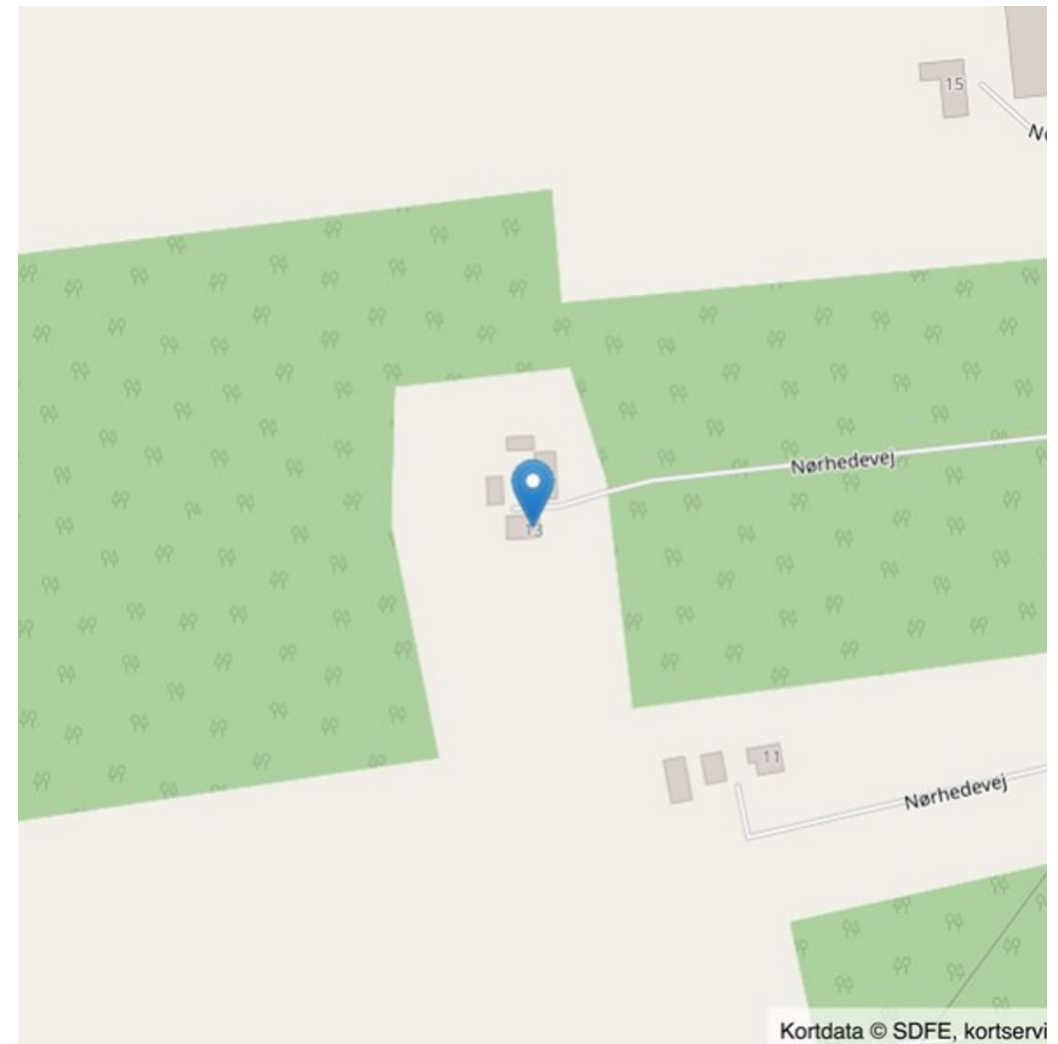
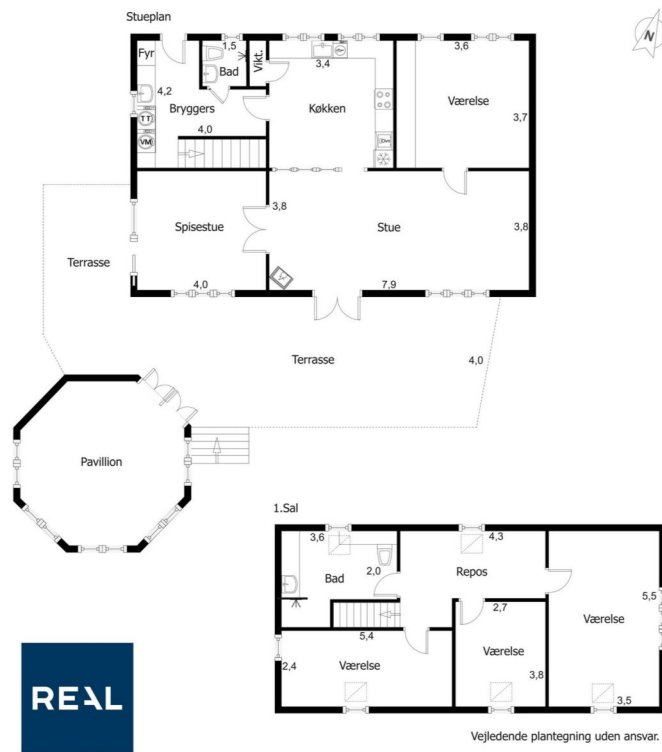
Dato: 03.12.2025



Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025





Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

35 a Funder By, Funder

Arealer i alt

Areal

14,1642 ha

14,1642 ha

Heraf vej

1.625 m²

1.625 m²

Fredskovpligtigt areal 10,8000 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Nr. 2 Nørhedevej 13

Nr. 4 Nørhedevej 13

Nr. 5 Nørhedevej 13

Nr. 7 Nørhedevej 13

Bygningsareal i alt

Areal

28 m²

144 m²

55 m²

36 m²

55 m²

318 m²

Heraf boligareal

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse. Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning

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.

Købesummens fordeling

Jorden

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)

Rest til fordeling

Købesum i alt

kr. 1.000.000

kr. 135.000

kr. 4.360.000

kr. 5.495.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Nørhedevej 13

Nørhedevej 13

Nørhedevej 13

kr. 100.000

kr.

kr. 35.000

Nørhedevej 13

Andre bygninger i alt

kr.

kr. 135.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningstilladelse

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Jagten overtages af køber pr. overtagelsesdagen.

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 ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

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 ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	35 a Funder By, Funder
BFE-nr.:	7536464
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig og privat/fælles
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varminstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1927/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.044.000 kr.
Grundværdi bolig:	255.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.635.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	14,1642 ha
- heraf vej	1.625 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	67 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	290 m ²
Udhus:	28 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. 15.10.2021 lbnr. 1013338810 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 864152d2-ce78-4b38-9a24-45dddc3b9b1
Nr. 2 lyst d. 07.10.2021 lbnr. 1013313534 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 82aaf4a2-3d40-4f56-8337-eefe9c91d573
Nr. 3 lyst d. 06.06.1855 lbnr. 922557-65 Tillægstekst Dok om ret til tørveskær korrekt dato 06.07.1855 - Filnavn: 65_A_475
Nr. 4 lyst d. 18.06.1858 lbnr. 914067-65 Tillægstekst Dok om delingen af byens tørvemose Filnavn: 65_A_116
Nr. 5 lyst d. 19.08.1881 lbnr. 914068-65 Tillægstekst Dok om købekontrakt på en del af Stæremose Akt 65_N_359
Nr. 6 lyst d. 05.11.1975 lbnr. 26209-65 Tillægstekst Dok om elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 65_N_359
Nr. 7 lyst d. 14.04.1976 lbnr. 10021-65 Tillægstekst Dok om anbringelse af elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering akt - 65_A_475 -
Nr. 8 lyst d. 19.01.2021 lbnr. 1012595834 Filnavn: ae6b0732-db18-4dc0-a153-4db61069567c

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: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:
Policenummer: ***

Præmie samt dækningsgrad er anslået grundet manglende oplysninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.440 Forbrug: 5,50 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn årstal ukendt
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 salgsopstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er for indeværende år.
Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld bolig	kr.	1.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	5.529.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	250			
Skorstensfejning - Anslået	kr.	550			
Husforsikring anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1 år		21.060			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.829 md./ 345.952 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.341 md./ 280.092 år v/26,45%
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 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: 03.12.2025
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: Nørhedevej 13, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-2499
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 03.12.2025

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



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.