



REAL

Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	252
Kontantpris	3.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.291	Grund m2	1.055
Byggear	1918	Energimærke	A2010

Sagsnr. **70502916**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne gennemrenoverede og moderne ejendom i hjertet af Linå - perfekt til den store familie, til jer med hjemmearbejde, hobbyer eller jer, der bare har brug for god plads og fleksible rammer.

I alt 459 m² – bolig, kælder, garage og disponible rum i boligkvalitet. Ejendommen rummer hele 459 m² fordelt på 252 m² bolig, 45 m² disponible rum i boligstandard, en kælder på 73 m² med gulvvarme og god loftshøjde (230 cm) samt en stor garage på 89 m² med ekstra loftshøjde (300 cm) og direkte adgang til huset. Alle arealer er i god stand og nemme at tage i brug – her er ingen spildplads.

Ejendommen er særdeles velegnet til den pladskrævende familie eller til jer, der ønsker fleksible rammer til både privatliv og hjemmearbejde. Her er to separate boligafsnit, hver med eget moderne køkken med induktionskogeplade/ovn, opvaskemaskine samt køle-/fryseskab - og tre istandsatte badeværelser, alle med separat bruseniche.

Kælderen er forbundet til hovedhuset og rummer både egen indgang, køkken, badeværelse og flere disponible rum – ideel som teenageafdeling, kontor eller hobbyzone. Den bagvedliggende boligdel har egen stue, køkken-alrum, værelse, badeværelse og stort bryggers - også oplagt til multianvendelse, f.eks. teenageafdeling, gæsteafdeling eller liberalt erhverv.

Indvendigt er ejendommen totalrenoveret med nye overflader, kloak-installationer, el og installationer. Udvendigt er der lavet omfangsdræn, etableret pumpebrønd, opsat facadeisolering og nye, pudsede vægge. Vinduerne er skiftet, og en del af ejendommen har fået ny tagkonstruktion. Detaljer som Arne Jacobsen-dørgreb på hoveddøre og originale, restaurerede trægulve og vinduespartier bidrager til den gennemførte stil og kvalitet.

I stueplan finder I en lys og indbydende entré, der leder til stue og det åbne, stilrene HTH-køkken med grebsfrie, hvide fronter og integrerede hårde hvidevarer. Førstesalen byder på kipført loft med synlige bjælker, stor hems, soveværelse med walk-in-closet og et lækkert badeværelse.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026



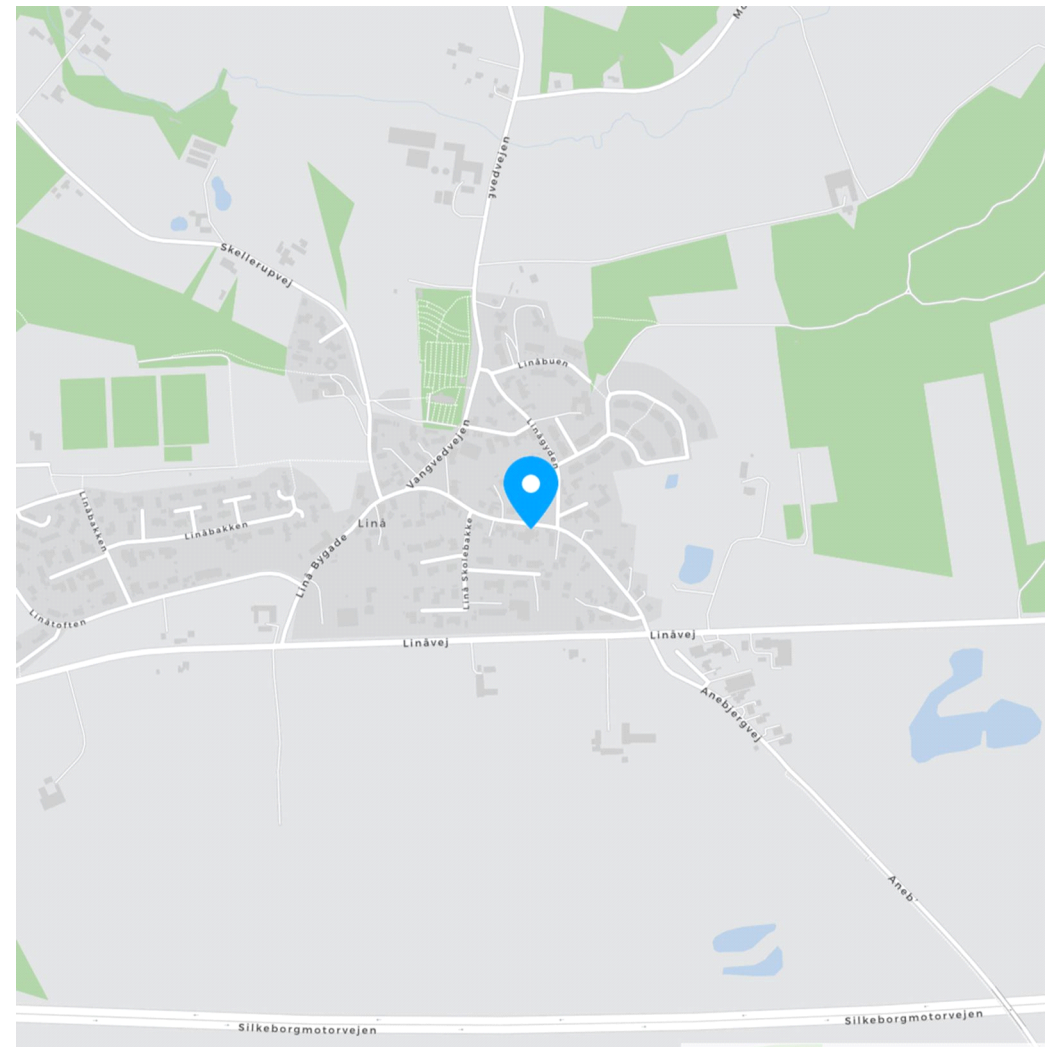
Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 20 b Linå By, Linå
BFE-nr.: 4281288
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.251.000 kr.
Grundværdi: 802.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.800.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 641.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.055 m²
Boligareal i alt: 252 m²
- heraf udnyttet tagetage: 47 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 73 m²
Garage og Dispo. rum: 134 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplanramme:
35-B-06 - Den gamle bydel, Linå

Lokalplan:
DEL LINÅBAKKEN/LINÅ BYGADE - Plannummer: 34

Andet:
Kirkebyggelinjer

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.922 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekonsum:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke A2010.

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. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.184	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	7.058	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.096	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse	kr.	152	I alt	kr.	3.627.450
Husforsikring anslået	kr.	7.000			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

27.490

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.307 md./ 231.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.606 md./ 187.270 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 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: 10.01.2026
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 70502916
Ejerudgift/md.: kr. 2.291

Dato: 10.01.2026

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.: Vides ikke

Elinstallationsrapport:

Karakteriseringen i elinstallationsrapporterne er pr. 1. oktober 2020 ændret således, der nu beskrives Ulovlige installationer, Risiko for stød, Risiko for brand eller Undersøges nærmere.

At der på denne ejendom er beskrevet Risiko for stød og / eller Risiko for brand er derfor ikke et udtryk for en særlig risiko ved denne ejendom, karaktererne svarer en karakterisering som K2 eller K3 i rapporter fra før 1. oktober 2020.

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

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på