



REAL

Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	225
Kontantpris	6.695.000	Værelser	9
Ejerudgift	5.698	Grund m2	1.663
Byggeår/ombygget	1820/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2699**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026



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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026

Unik stråetækt ejendom med skoven som nabo – en sand perle

På en naturskøn adresse finder du denne helt unikke stråetækte ejendom. Her bor du i idylliske omgivelser med skoven som nærmeste nabo, samtidig med at du har kort afstand til alt, hvad hverdagen kræver.

Ejendommen er yderst velholdt og løbende moderniseret. Her får du en sand perle af idyl og charme. Ejendommen rummer hele 5 værelser, hvilket giver plads til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteværelser. De 2 badeværelser sikrer optimal komfort i en travl hverdag. Det store, lyse køkken/alrum er hjemmets hjerte, hvor samvær og madlavning går hånd i hånd. Køkkenet er fra 2024 og fremstår moderne og stilrent, samtidig med at det harmonerer med boligens charmerende stil. Alrummet er åbent til stuen, hvor de fritlagte bjælker og loft til kip skaber en fantastisk rumfornemmelse med masser af naturligt lys.

Dertil har du et stort og åbent bryggers, der giver rigelig plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Derudover er der et disponibelt rum, som i dag anvendes til opbevaring og fitnessrum – men som nemt kan tilpasses andre behov.

Ejendommens udendørs miljøer er helt unikke og giver mulighed for afslapning i fredelige, grønne omgivelser. Her kan du nyde kaffen på en solrig terrasse, lade børnene lege frit i haven eller gå direkte ud i skoven for at opleve den smukke natur. Til ejendommen hører desuden en garage samt et skur, der giver gode opbevaringsmuligheder. Dertil er en unik bonus med den smukke gamle togvogn, som pryder haven og i dag anvendes til diverse opbevaring.

Sejs-Svejbæk er et af de mest attraktive områder i Silkeborg-området. Her får du cykelafstand til skole, institutioner og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Samtidig er du tæt på fantastiske løberuter, mountainbike-spor og smukke naturområder, der indbyder til en aktiv livsstil. Det er et område, der kombinerer det bedste fra to verdener – tæt på alt og alligevel omgivet af fredelige, naturrene omgivelser.

Denne ejendom er noget helt særligt og skal opleves!

Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

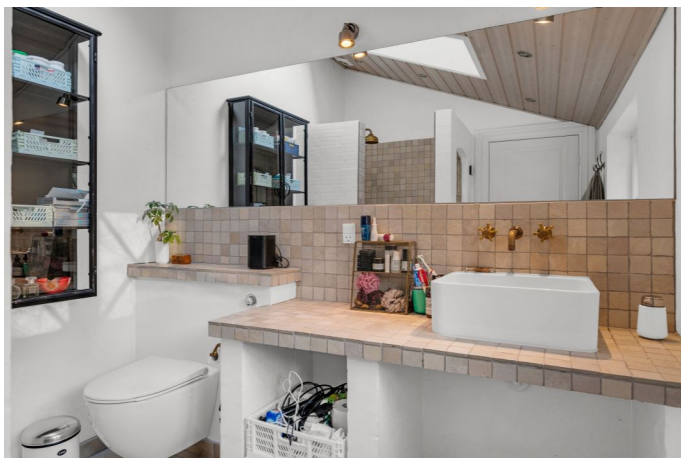
Dato: 29.01.2026



Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026



Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

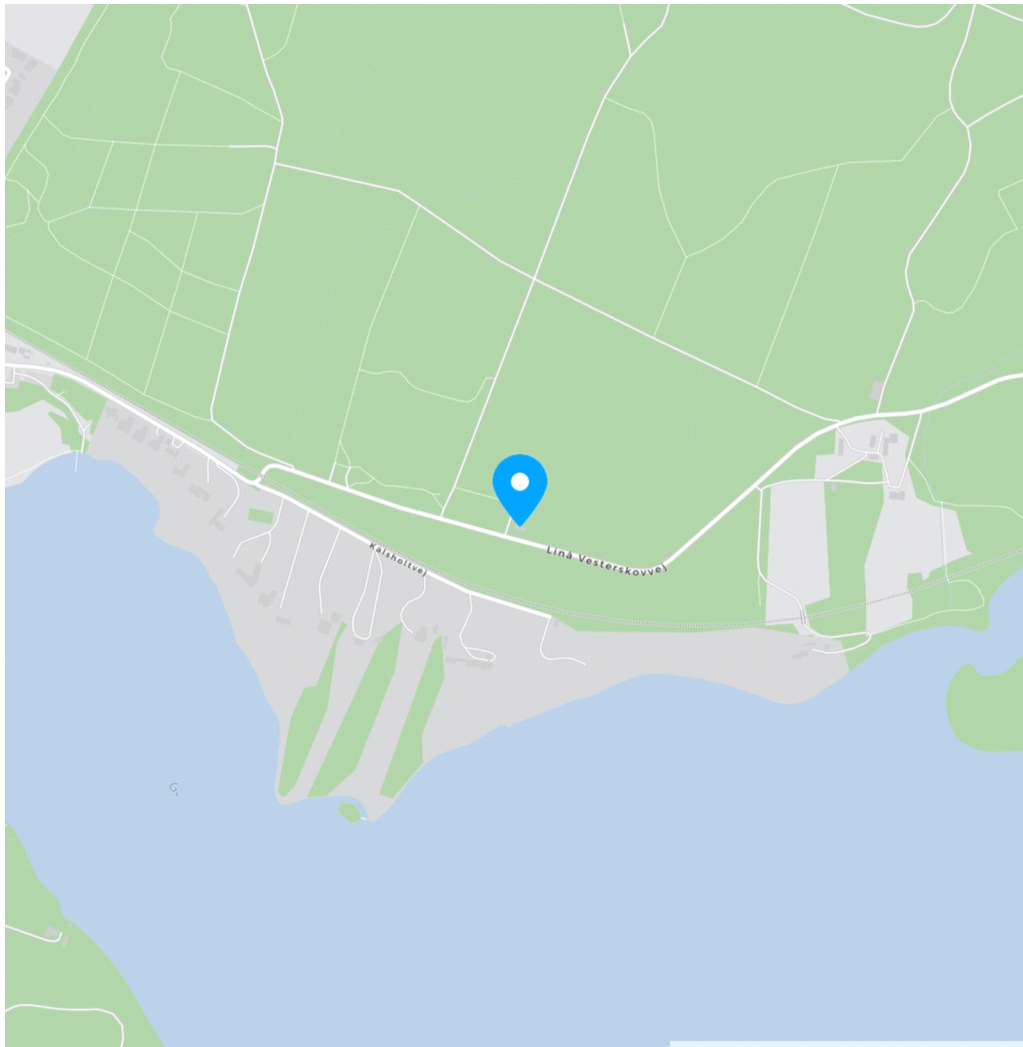


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026





Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	60 bf Linå By, Linå
BFE-nr.:	4281439
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1820/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.565.000 kr.
Grundværdi:	2.909.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.252.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.663 m ²
Boligareal i alt:	225 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	24 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	48 m ²
Overdækket areal:	18 m ²
Udhus:	22 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. 03.11.1964 lbnr. 1005-65 Tillægstekst Dok om sivebrønd forbud mod næringsvirksomhed
Nr. 2 lyst d. 08.06.1966 lbnr. 920647-65 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 65_U_221
Nr. 3 lyst d. 03.04.1970 lbnr. 920648-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 65_I_553

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade og emhætte: Bora X Pure, Ovne: Siemens Studioline 2 stk.
en med dampskud, en uden., Køleskab: Liebherr, Skabsfryser: Liebherr med integreret isterning maskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 204 328 900

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.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2008 / Pejseindsats ældre end 2003
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælger oplyser, at deres forbrug er ca. 15.000 pr. år.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.785	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	25.599	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.000
Husforsikring	kr.	12.279	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Renovation	kr.	3.579			
Rottebekæmpelse	kr.	132	I alt	kr.	6.755.050

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

68.374

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.853 md./ 430.241 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.982 md./ 347.780 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: 29.01.2026
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: Linå Vesterskovvej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 708-2699
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 29.01.2026

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/2,7% Obligationslån	Obligationslån	4.155.601	4.155.601	4.179.589	DKK	2,74	241.976	29,75	3,50			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.