



REAL

Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.488	Grund m ²	2.759
Byggeår	1930	Energimærke	E

Sagsnr. **708-3164**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

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

Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026



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: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026

Charmerende murermestervilla med fantastisk udsigt til åbne marker – kun 15 minutter fra Silkeborg

Drømmer du om livet på landet, hvor udsigten består af bølgende kornmarker, fuglesang og masser af albuerum – uden at give afkald på nærheden til byen? Så er Vangvedvejen 29 mellem Linå og Voel et oplagt valg.

Denne klassiske murermestervilla fra 1930 er smukt beliggende midt i det åbne landskab, omgivet af marker på alle sider. Her får du en sjælden kombination af fredelige omgivelser og en attraktiv beliggenhed blot 15 minutters kørsel fra Silkeborg.

Boligen byder på 120 m² bolig fordelt på 1½ plan. Huset fremstår som et klassisk dansk landhus med hvidpudsede facader og et flot sortglaseret tegltag – en tidløs arkitektur med masser af sjæl og karakter.

Til ejendommen hører mere end 300 m² solide udbygninger, herunder garage, værksted og en tidligere stald. Det giver utallige muligheder for hobby, opbevaring, værksted, mindre erhverv eller den pladskrævende fritidsinteresse.

Boligen trænger flere steder til modernisering og en opdatering til nutidens standard, men for den rette køber ligger her en oplagt mulighed for at skabe et hjem præcis efter egne ønsker. Belønningen er en helt særlig beliggenhed, som sjældent kommer til salg.

Grunden er på 2.759 m² med god plads til have, leg og udeliv. Derudover er der mulighed for at leje yderligere ca. 7.000 m² af naboens mark, hvis drømmen er ekstra plads til dyr, køkkenhave eller andre projekter.

Vangvedvejen 29 er ejendommen til dig, der værdsætter natur, ro og frihed – og som kan se potentialet i at forvandle en klassisk landvilla til et moderne hjem med en enestående beliggenhed.

Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026



Luftfoto



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Stue



Køkken

Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026



Ejendommen



Stue



Ejendommen



1. sal



1. sal



Badeværelse

Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

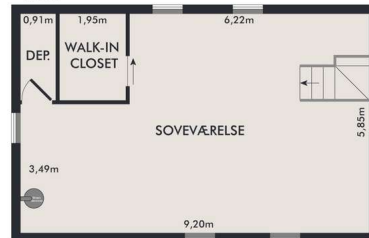
Dato: 05.09.2026



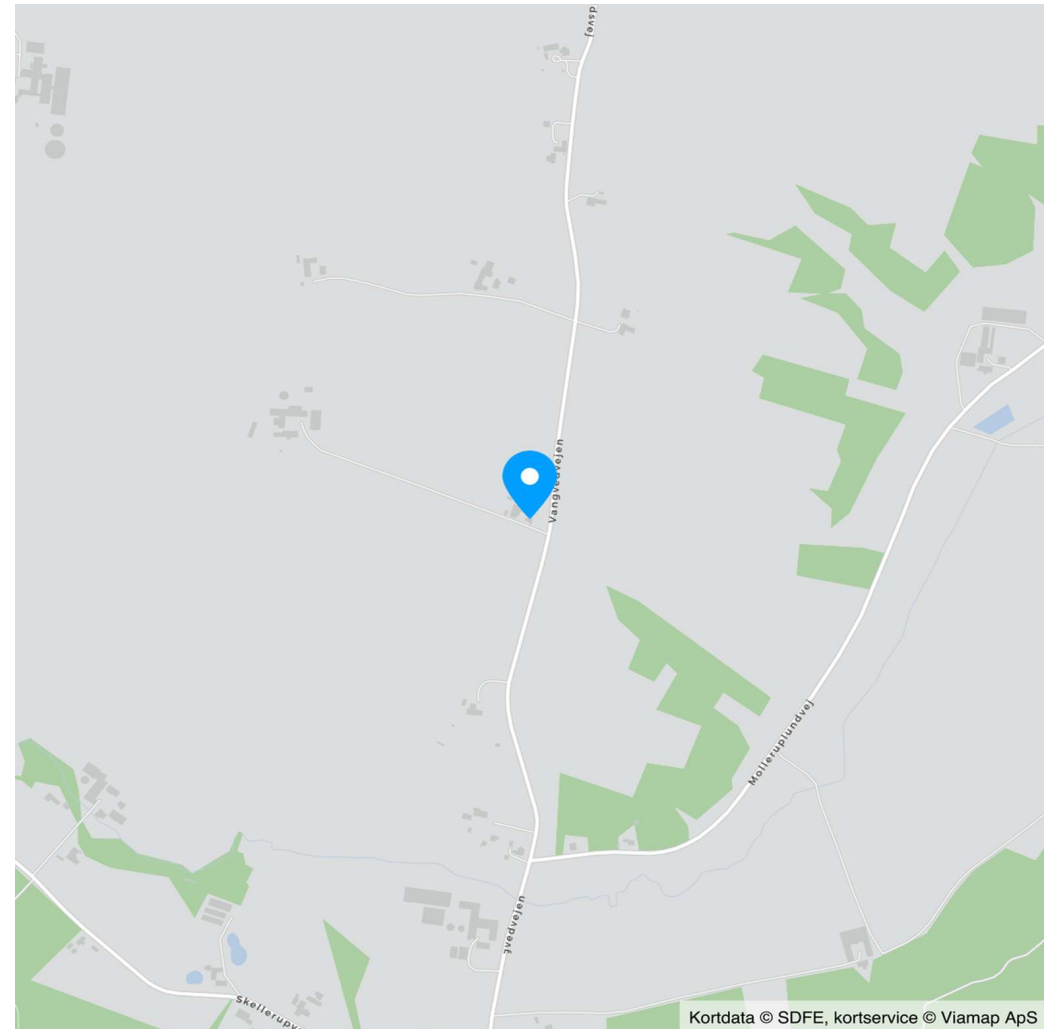
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 5n Linå By, Linå
BFE-nr.: 4281088
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1930

Arealer**

Grundareal: 2.759 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Udhus: 172 m²
Udhus: 97 m²
Udhus: 42 m²
Udhus: 32 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.777.000
Grundværdi: 944.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.421.600
Grundlag for grundskyld: 755.200

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.05.1911 - Dok om vandværk, Om resp se akt
- Nr. 2: 14.08.1986 - Drænledning, vejret, vedligeholdelse mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Ikke oplyst), Emhætte (Ikke oplyst), Ovn (Ikke oplyst), Kogeplade (Ikke oplyst), Opvaskemaskine (Ikke oplyst)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr: 9773 869 160 - 001

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 13 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
 Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.250	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	8.307	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 11.690
Rottebekæmpelse	kr.	157	I alt	kr. 2.020.540
Skorstensfejning	kr.	939	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	9.629		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.860		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.033 md. / 132.401 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.837 md. / 106.049 år v/26,44 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vangvedvejen 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3164
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 05.09.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 750.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

I henhold til Silkeborg Kommunes byggesagsarkiv har der tidligere været en tank på ejendommen, som er opgravet. Sælger oplyser også, at der forefindes en overfladisk olietank, som ikke er i brug.

Solcelleanlæg:

I henhold til BBR-meddelelsen er der i 2011 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 5).

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats på 1. sal skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Brændeovn i stueplan er ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at redskabsskur/overdækning, skur, drivhus og overdækning mod sydøst ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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 & Mikkelsen, 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. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.