



REAL

Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	252
Kontant	3.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.291	Grund m ²	1.055
Byggeår	1918	Energimærke	

Sagsnr. **70502916**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 21.04.2026



Flot og indflytningsklar ejendom med masser af plads – centralt i Linå nær Silkeborg

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 bolig-afsnit, hver med eget moderne køkken med induktionskogeplade/ovn, opvaskemaskine samt køle-/fryseskab - og tre istandsatte badeværelser, alle med separat bruseni-che.

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.

Alt i alt en meget rummelig og fleksibel bolig med pæn finish og mange muligheder -

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.

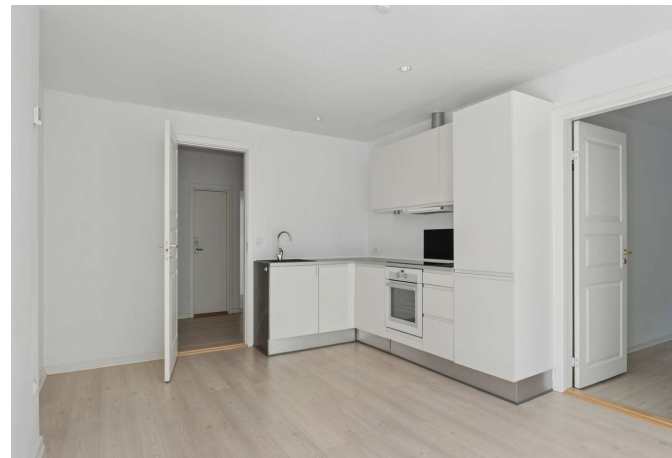
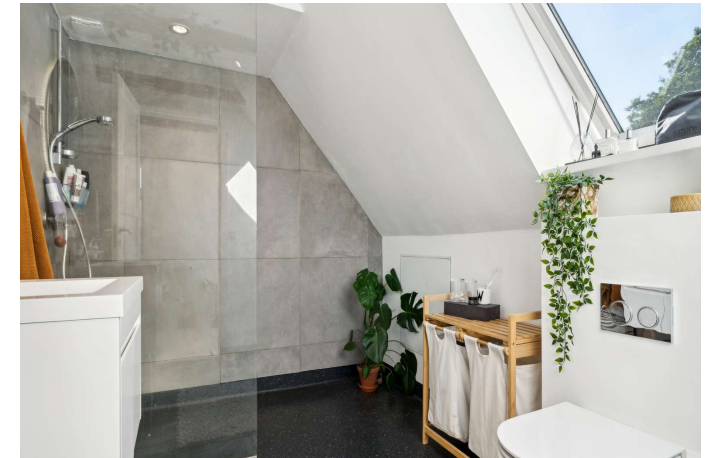
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

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

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

Dato: 21.04.2026



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

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

Dato: 21.04.2026



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

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

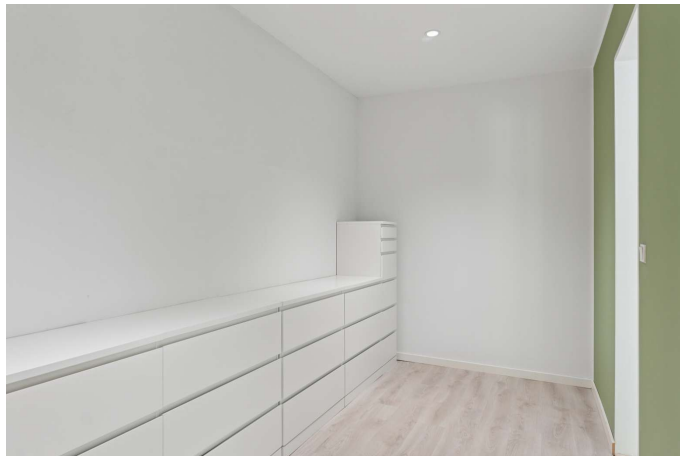
Dato: 21.04.2026



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

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

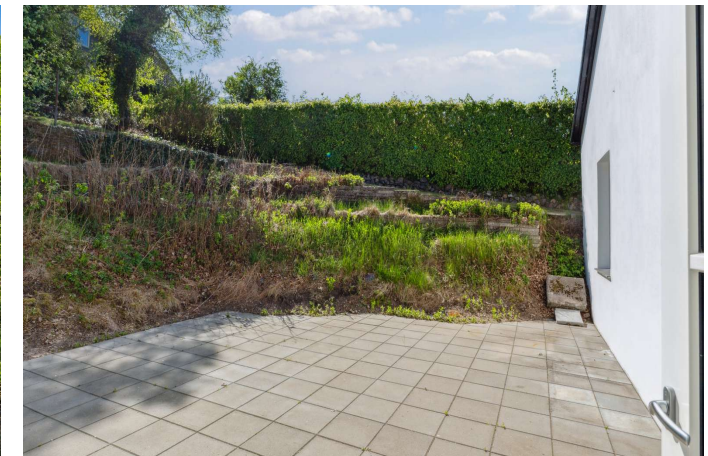
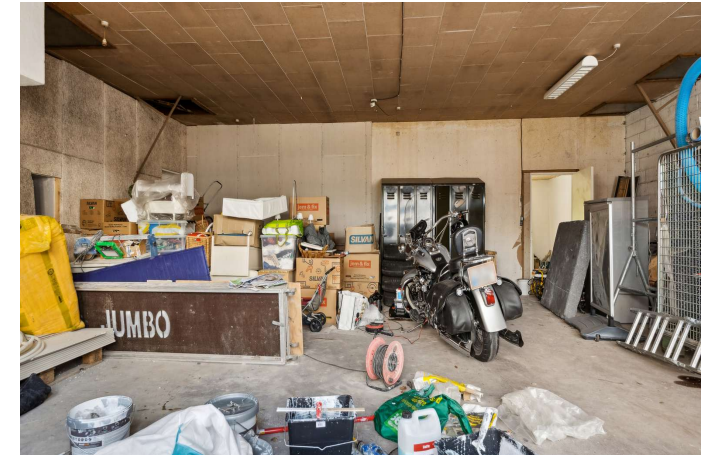
Dato: 21.04.2026



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

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

Dato: 21.04.2026



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

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

Dato: 21.04.2026



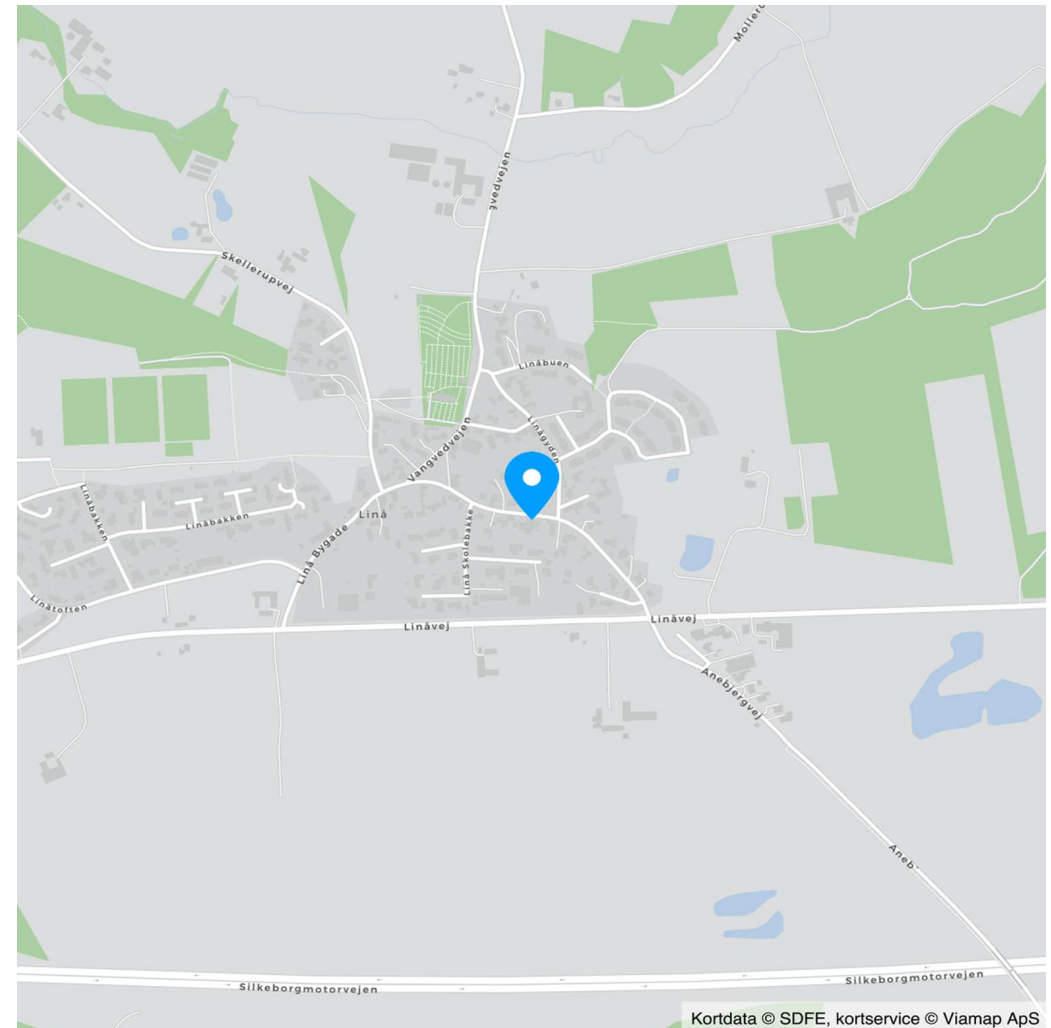
Adresse: Linå Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

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

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.055 m²
 Boligareal i alt: 252 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 73 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 35-B-06 - Den gamle bydel, Linå
 Lokalplan 34 - DEL LINÅBAKKEN/LINÅ BYGADE.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.922 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum:

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.

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

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

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

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.184	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	7.058	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.095	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
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: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.489			

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 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.670 md. / 188.036 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 Bygade 32, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

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

Dato: 21.04.2026

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:

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 tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".