

# Salgsopstilling

Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025



## Beskrivelse:

### Villa med udhuse på stor grund

- Idyllisk ejendom kun 10 min. kørsel fra centrum og 3,5 km kørsel fra motorvejstilkørsel
- Boligen blev i 1993 gennem-renoveret hele vejen igennem, med gulve, lofter, vægge mv.
- Grunden strækker sig over hele 6.495 m<sup>2</sup>
- Opvarmes med luft til vand varmepumpe
- 3 gode værelser
- Dejligt køkken
- Gulvarme i hele stuehuset
- Udhuse i form af garager og værksteder
- Mulighed for atelier eller at drive liberalt erhverv
- Landsby med et aktivt lokalliv og et stærkt sammenhold

**Bolig:** 108 m<sup>2</sup>  
**Værelser:** 3

**Byggeår:** 1857/1993  
**Grund:** 6.495 m<sup>2</sup>

**Udhuse:** 97+143+154 m<sup>2</sup>

## 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: Søren Bregnhøj

Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025



### Stor matrikel med udbygninger og mulighed for dyrehold i hyggelige Linå

Hobbyentusiaster, naturlglade familier og jer med drømmen om at være selvforsynende. I bør alle spidse øre og øjne, for her på Linå Bygade 8, lidt udenfor Silkeborg - her får I masser af plads i de skønneste, landlege omgivelser.

Linå er en landsby med et aktivt lokalliv og et stærkt sammenhold; byen udspringer fra den charmerende bykerne, hvor bindingsværkshuse har ligget i hundredevis af år, og hvor den charmerende og velanlagte bypark fungerer som mødested mellem naboer.

I vil også få gavn af det populære forsamlingshus såvel som af Linå-hallen, der ligger 150 meter nede ad vejen og byder på fritidsaktiviteter for alle aldersgrupper og aktivitetsniveauer.

Området er særligt oplagt for jer, der elsker naturen, for her er gåture i skoven fast inventar i hverdagen, og med daginstitution i byen, busruter til flere skoler samt en kommende friskole til byens unge, er dette en adresse, der imødekommer hele familiens behov.

Derudover kommer I hurtigt ind til Silkeborgs byliv; det kan I nemlig nå på godt et kvarter både med bil og bus, og her finder I selvfølgelig alt det praktiske såvel som kultur og fornøjeligheder.

Stuehuset fik den helt store tur i 90'erne, hvor det var totalrenoveret. Derfor rummer det også moderne faciliteter, såsom gulvvarme overalt og luft-til-vand-varmepumpe, og planløsningen giver jer gode rammer om familielivet.

I får tre indretningsvenlige værelser samt en rummelig stue i åben forbindelse til køkkenet. Hertil kommer et velfungerende badeværelse samt separat entré og bryggers, og ønsker I at udvide boligen, ligger der et stort, uudnyttet potentiale i førstesalen.

Grunden strækker sig over hele 6.495 kvadratmeter, så pladsmangel bliver bestemt ikke en mangelvare. Nej, I kan slippe de store armbevægelser og højtragede drømme løs! Vil I have høns, kaniner eller andre kæledyr, så er mulighederne mange.

Ønsker I at dyrke hjemmegroede grøntsager og frugter? Eller vil I lave atelier eller drive liberalt erhverv fra matriklen? Mulighederne er mange, for udover den gode plads udendørs, er der etableret nogle brugbare udhuse i form af garager og værksteder, så der virkelig er plads til hobbylivet.

Det er bestemt et sted for aktive sjæle, og når fyraften og weekenden melder sin ankomst, og det bliver tid til at smække benene op, står den velanlagte gårdhave heldigvis også klar, hvor velvokset beplantning sørger for, at I kan solbade helt uden indkig.

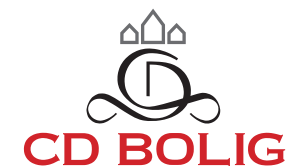
Vi glæder os sådan til at vise jer rundt; bestil en fremvisning med det samme.

**Andre oplysninger:** Huset opvarmes med luft til vand varmepumpe



**CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ**

Borgergade 14  
8600 Silkeborg  
silkeborg@cdbolig.dk  
Tlf. 86 38 23 00  
www.cdbolig.dk



Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025



CD BOLIG - LENE BANG & SØREN BREGNHØJ

Borgergade 14  
8600 Silkeborg  
silkeborg@cdbolig.dk  
Tlf. 86 38 23 00  
www.cdbolig.dk



Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 6a Linå By, Linå  
BFE-nr.: 7398056  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1857 / 1993

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 2.173.000,00  
Grundværdi: 2.806.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.738.400,00  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade mærke: NODOR  
type: Emhætte mærke: Elektrolux  
type: Indbygningsovn mærke: Voss  
type: Køleskab mærke: Blomberg  
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	6495 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	108 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	108 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	404 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	143 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	164 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	97 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

3.11.1863 Dok om færdselsret mv, (4B-538)  
9.4.1912 Dok om vandværk  
16.3.1956 Dok om byggelinier mv  
11.3.1960 Dok om adgangsbeholdning mv -  
15.5.1968 Dok om færdselsret mv  
1.9.1995 anm hæftelser anm byrder Dok om forsynings-/afledninger mv  
22.1.2002 Dok om færdselsret  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm.Brand - 41033452

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Sælgers har fravalgt

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (incl. el-forbrug perioden 09.23-08.24)

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Beregnet varmeforbrug Energimærke 2024: kr. 5.800,- Sælgers forbrug incl. el i perioden 09.23-08-24 kr. 11.818,57

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Om boligskat – Ejerbolig med beskatning på foreløbigt grundlag**

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, ersælges og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).



Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.865,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld	kr. 24.692,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Husforsikring	kr. 7.236,23	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.431,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 173,79	I alt	kr.	2.525.281,00
Skorstensfejer 2025	kr. 1.003,86			
Renovation 2025	kr. 2.944,24			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.916,76			

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.935 md./ 167.225 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.135 md./ 133.617 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: 9.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Linå Bygade 8, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34090001111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 9.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen

**"Vi lever af at sælge folks bolig. Deres hjem. Det skal være en god oplevelse"**

Vi er en af områdets største, selvstændige ejendomsmægler-forretninger. Det er ikke kommet af sig selv. Vi er engagerede og vedholdende fra første håndtryk til sidste slutseddel - og har et suverænt lokalkendskab med mere end 35 års lokal mæglererfaring i Silkeborg .

Vi engagerer os i lokalsamfundet og støtter lokalsporten - fra glade amatører til eliteniveau.

Vi er selvstændige mæglere og koncentrerer os om at sælge din bolig - ikke et bank- eller realkreditlån. Vi har ikke ambitioner om at blive største mæglerforretning, dog vil vi blive ved med at være den bedste. Ejendomsmæglerne Søren Bregnhøj, Lene Bang samt Marianne Nørgaard og Andreas Nørgaard står for boligsalget i Silkeborg og omegn.

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris i en fart.

Kontakt os for en fremvisning på tlf.: 86 38 23 00