

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 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Tilbagetrukket fra vejen ligger dette charmerende og idylliske smukke bondehus. Centralt og højtbeliggende i Linå. Byen summer af mange aktiviteter og et godt fællesskab. En levende by omgivet af smukke landskaber, kun 10 minutters kørsel fra Silkeborg centrum. Et aktivt foreningsliv, hvor den lokale idrætsforening tilbyder et væld af aktiviteter, der henvender sig til hele familien, både sommer og vinter. Uanset om du vil udfordre dig selv med skovfitness i Linå Vesterskov, benytte byens fitnesscenter eller deltage i aktiviteter i hallerne, er der noget for enhver smag og alder.

Beliggenheden gør det også let for børnefamilier, da både Børnehuset med vuggestue og børnehave samt grønne, rekreative områder ligger inden for kort afstand.

Huset er opført med sorttjæret bindingsværk og murede facader og stråtag. I alt 245 m² bolig er fordelt over to etager og har gennem årene gennemgået flere moderniseringer, så den nu fremstår indflytningsklar. Når du træder ind i stueetagen, mødes du af en rummelig entré med gæstetoilet. Herfra er der adgang til et lyst og indbydende alrum, som fører videre til en stor stue. Stueetagen byder desuden på en praktisk forældreafdeling med eget badeværelse og bryggers.

På første sal finder du to værelser og et stort repos med et sildebensparketgulv, pudsede vægge og lofter, der til sammen skaber en elegant atmosfære. Reposet giver rig mulighed for kreativ udfoldelse, om det skal være en legestue, en hyggelig tv-stue eller et inspirerende kontor. Det store vinduesparti sørger for et lysindfald, og et moderne badeværelse fuldender etagen.

Udendørs venter en indkørsel med plads til flere biler samt en lukket have, hvor hele familien kan nyde de mange kvadratmeter i rolige omgivelser. På den anden side af hækken finder du et stisystem, der gør det nemt at udforske det omkringliggende område til fods eller på cykel.

Til boligen hører også en tilbygning i to plan. I stueplan findes et disponibelt rum med eget køkken og badeværelse, mens kælderens rummer pillefyr, værksted og en rummelig garage med plads til både opbevaring og hobbyprojekter.

Dette er en bolig, der skal opleves – et hjem, hvor modernisering og tradition går hånd i hånd, og hvor både inde- og udemiljøer byder på masser af 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: Anita Jæger



Adresse: Linå Bygade 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 4n Linå By, Linå
BFE-nr.: 4281058
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1857

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.370.000,00
Grundværdi: 913.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.896.000,00
Grundlag for grundskyld: 730.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1475 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	150 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	95 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Udhus	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.4.1912 Dok om vandværk
6.9.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Lokalplan nr. 34
Kommuneplanramme 35-B-06

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Eico Luna
type: Opvaskemaskine mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Linå Bygade 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

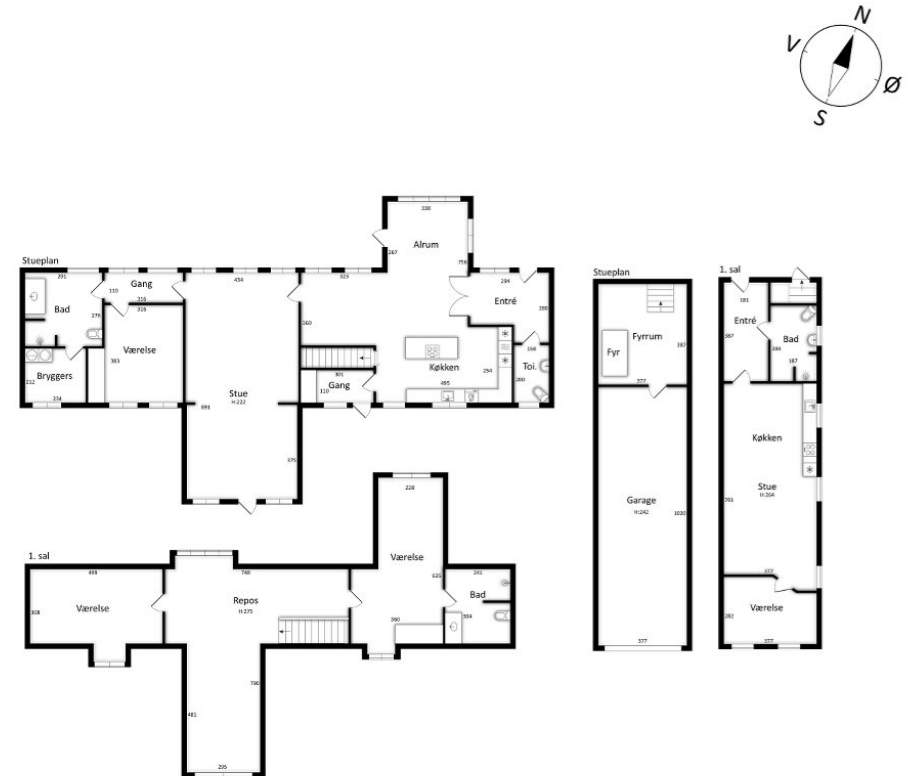
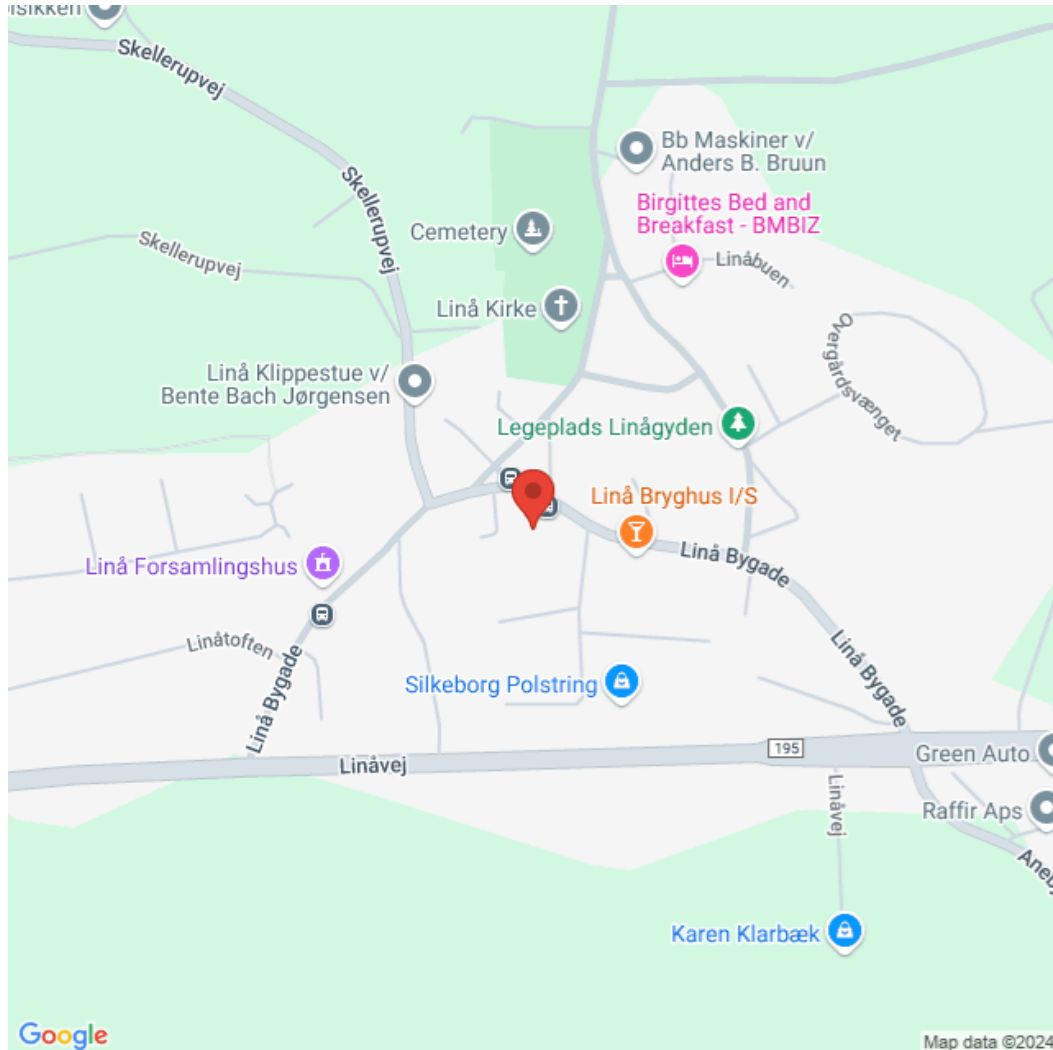
Dato: 7.4.2025



Adresse: Linå Bygade 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

Dato: 7.4.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Linå Bygade 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.200,00 Forbrug: 756 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger har forbrugt 6 paller træpiller det seneste 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 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

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

Energimærkning: C

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 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 9.669,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.034,00	Advokatombkostninger anslået
Husforsikring 2024	kr. 17.158,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 114,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, grundtakst 2025	kr. 1.792,70	I alt
Renovation, 240 L 2025	kr. 1.151,54	
Skorstensfejning 2025	kr. 1.290,44	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.211,24	

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 standardfinansieringUdbetaling: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.869 md./ 178.427 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.880 md./ 142.556 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: 7.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Linå Bygade 20, Linå, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: 36140001594
Ejerudgift/md.: kr. 3.268

Dato: 7.4.2025

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,19			0				