



REAL

Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	5.798.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.556	Grund m2	1.753
Byggear	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **70503161**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503161
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Er I til fantastisk lysindfald fra morgen til aften og en flot udsigt i en rummelig, ugenert og højt beliggende villa direkte op til et skovstykke, samt kort vej til en lille hyggelig sø og store rekreative områder? Så bør I tage et nærmere kig på denne flotte og velholdte villa.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt, er vandskuret og breder sig over 178 m², hvilket giver god plads til den store familie. Boligen byder blandt andet på 4 værelser samt stor rummelige stuer med spiseplads. Det moderne badeværelse er udstyret med gulvvarme, og der er desuden et gæstetoilet. Forældresoveværelset er stort og indbydende, og rummer et praktisk "walk-in" skab.

Huset viser sig fra sin allerbedste side i de to rummelige stuer, der er i åben forbindelse og har en fantastisk atmosfære takket være de markante skydedøre og glaspartier mod vest og nord i opholdsstuen. Her får du masser af lys og en smuk udsigt til de omkringliggende naturområder. Den indbyggede pejs skaber ekstra hygge, og spisestuen med flotte vægpaneler vil kunne danne rammen om mange dejlige timer i godt selskab.

Boligen er også en fornøjelse udenfor. Haven emmer af hygge og har en dejlig stor terrasse, hvor I kan nyde solen hele dagen. Udover det finder du mellem træerne et moderne, stilfuldt aneks – den perfekte oase, hvor du kan trække dig tilbage og nyde naturen i fred og ro.

Beliggenheden er et af ejendommens helt store aktiver. Fra Dalsvinget 199 er der kort afstand til Balleskolen, som er et populært valg blandt områdets børnefamilier. Derudover er der nem adgang til daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og de naturskønne omgivelser, som Silkeborg er kendt for. Området tilbyder et væld af rekreative muligheder, og den nærliggende sø giver fantastiske muligheder for at nyde naturen.

Dalsvinget 199 er det perfekte valg for jer, der ønsker en lys, rummelig og velholdt bolig i et roligt og naturskønt område – tæt på både skole, natur og byens faciliteter.

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: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503161
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 29.01.2026



Spisestue



Stue



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Udendørs

Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503161
 Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1332 æ Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5654304
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.873.000 kr.
Grundværdi:	1.968.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.298.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.574.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.753 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	29 m ²
Skur:	14 m ²
Anneks:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.04.1967 - Tillægstekst Fredningsnævnets godkendelse af udstykningsplan
 Nr. 2 lyst d. 22.04.1967 - Fredningsnævnets vilkår for godkendelse af udstykning mv
 Nr. 3 lyst d. 18.12.1967 - Dok om hegn, hegnsmur mv, udstykning bebyggelse mm
 Nr. 4 lyst d. 20.12.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 5 lyst d. 13.01.1972 - Dok om fjernvarme mv
 Nr. 6 lyst d. 03.02.1981 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

Kommuneplanramme:

Kommuneplan: 12-B-05 - Dalsvinget, Balle
 Kommuneplan: 12-B-06 - Dalvejen midt, Balle

Andet:

Skovbyggelinjer

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.



Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503161
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorforbrug:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 21,56 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekorforbrug 2024:

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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503161
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.722	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.798.000
Grundskyld	kr.	17.318	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Husforsikring	kr.	9.940	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	5.846.916
Skorstensfejning	kr.	627	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		42.677			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.156 md./ 373.873 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.185 md./ 302.220 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.798.000

Sagsnr.: 70503161
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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