



**REAL**

## Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.107</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>906</b>
Byggeår/ombygget	<b>1970/1980</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **708-3085**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026



### 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 oplomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinære 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 Himmelsbjerg 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: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026

### **Velindrettet familievilla med attraktiv beliggenhed i Voel**

På Dådyrvej 3 i Voel finder I denne dejlige familievilla, som byder på en attraktiv beliggenhed i et roligt og børnevenligt område. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning, der gør hverdagen nem og overskuelig – perfekt til børnefamilien.

Boligen rummer lyse og indbydende opholdsrum med plads til både samvær og privatliv. Planløsningen er gennemtænkt, så både børn og voksne kan få deres egne zoner, samtidig med at hjemmets hjerte samler familien.

Udendørs venter en stor have med masser af plads til leg, boldspil og hyggelige stunder på terrassen. Her er der rig mulighed for at skabe jeres egen grønne oase, hvad enten I drømmer om køkkenhave, trampolin eller afslapning i solen.

Til ejendommen hører desuden en praktisk carport, som giver gode parkeringsforhold og beskytter bilen mod vind og vejr.

Alt i alt en skøn bolig med en attraktiv beliggenhed – ideel for jer, der søger en tryk base for familielivet i Voel.

Adresse: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026



Stue



Stue



Ejendommen



Ejendommen



Badeværelse



Værelse

Adresse: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

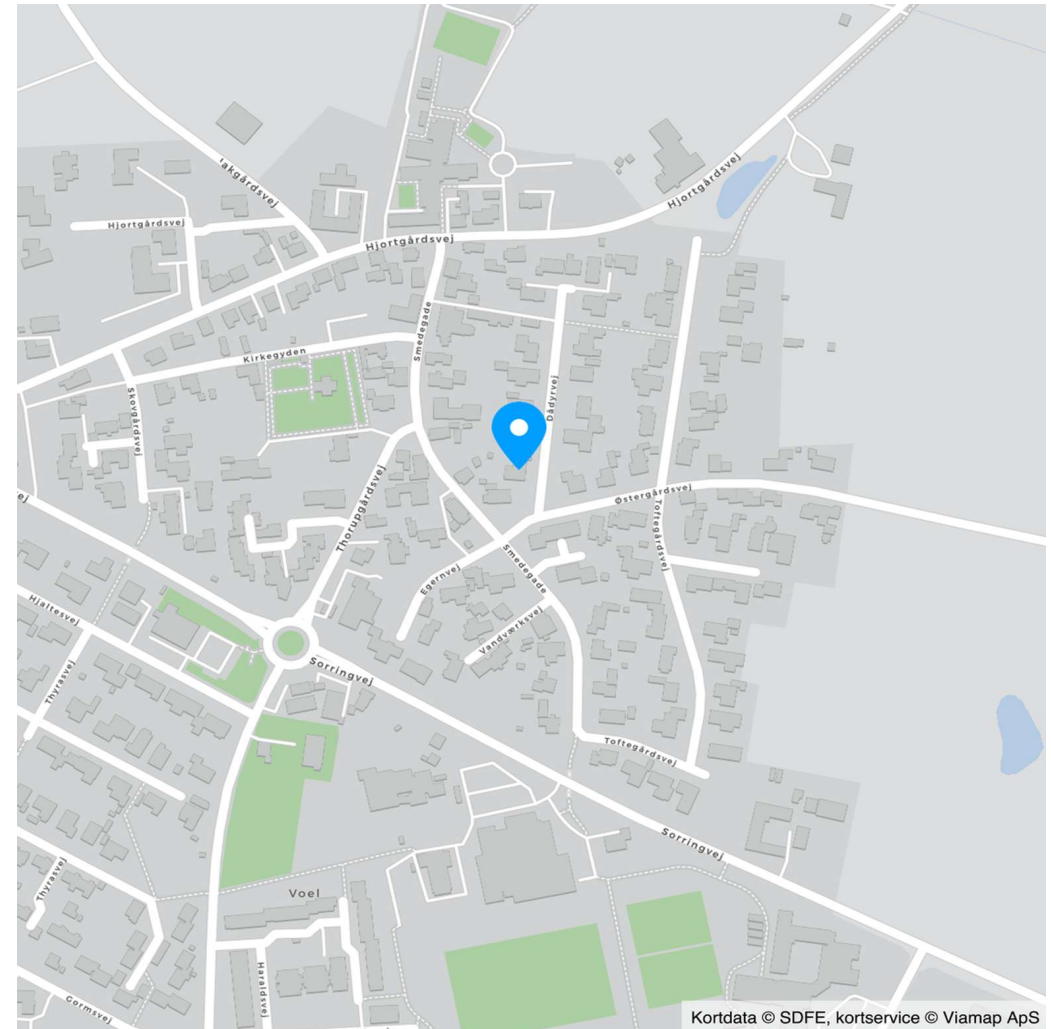
Dato: 09.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: helårsbeboelse  
 Kommune: Silkeborg  
 Matr.nr.: 7v Voel By, Voel  
 BFE-nr.: 4286905  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1970/1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.923.000  
 Grundværdi: 872.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.538.400  
 Grundlag for grundskyld: 697.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 906 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Carport: 30 m<sup>2</sup>

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

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte (Thermex), Komfur (Simens), Ovn (Electrolux), Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn (Electrolux), Reolen i spisestuen og legehus medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 222 283 574

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 760 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.674	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.348
Rottebekæmpelse	kr.	105	I alt	kr.	2.520.198
Husforsikring	kr.	6.086	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.	25.288			

#### 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 13.680 md. / 164.161 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.957 md. / 131.490 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: 25.03.2026

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: Dådyrvej 3, Voel, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 708-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 09.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Jordforurening**

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

**Olietank**

Olietank - nedgravet/sløjfet:

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen.

Olietanken er sløjfet af ejerne før nuværende ejer.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*

# 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.