

REAL



Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	5.498.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.556	Grund m ²	1.753
Byggeår	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **70503161**

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: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.498.000

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

Dato: 05.05.2026



Totalrenoveret villa i Balle med fantastisk lysindfald og smuk naturudsigt

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 villa som er blevet totalrenoveret i 2023.

Ejendommen fremstår særdeles flot, er vandskuret og breder sig over 207 m² hvoraf de 29 m² er disponibelt rum, hvilket giver god plads til den store familie. Boligen byder blandt andet på 4 værelser samt store rummelige stuer med spiseplads. Det moderne badeværelse er udstyret med gulvvarme, og der er desuden et gæstetoilet. Forældre soveværelset 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 sydvest 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 anneks – 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, motorvejstilkørsel 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 og rummelig 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. 5.498.000

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

Dato: 05.05.2026



Spisestue



Stue



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.498.000

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

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 1332ae Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 5654304
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.753 m²
Boligareal i alt: 178 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²
Udhus: 14 m²
Carport: 40 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

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

Planer

Kommuneplan 12-B-05 - Dalsvinget, Balle

Anvendelsesbegrænsninger

Bygning 2 på 29m² er integreret med boligen (entré og disponibelt rum). Derfor har man 178 m² bolig + 29 m² disponible rum i alt 207 m²

Tilbehør:

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

Hårde hvidevare i køkkenet (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.498.000

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

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 22 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum 2024:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.498.000

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

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.722	Kontantpris	kr.	5.498.000
Grundskyld	kr.	17.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	2.943	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	5.545.116
Rottebekæmpelse	kr.	125	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.		
Husforsikring	kr.	9.940			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.675			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.147 md. / 361.763 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.150 md. / 289.806 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Dalsvinget 199, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.498.000

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

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 3.430.441
Nr. 8: hovedstol kr. 275.000
Nr. 9: hovedstol kr. 213.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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".