

REAL



Daltoften 74, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	3.798.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.176	Grund m2	2.342
Byggear	1925	Energimærke	D

Sagsnr. **70503126**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen 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: Daltoften 74, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 70503126
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Daltoften 74, Balle er en charmerende og fleksibel bolig, der tilbyder mange muligheder og kan tilpasses netop dine behov. Beliggende i et fredeligt og naturskønt område i Silkeborg, rummer denne bolig både plads og funktionalitet, hvilket gør den ideel til en stor familie, der ønsker at bo sammen under samme tag, men samtidig kan opdeles, så du kan bo to familier, voksne hjemmeboende børn eller måske udnytte den til udlejning.

Huset har en spændende historie og har tidligere været en lille gård, hvorfra de omkringliggende naboers grunde er blevet udstykket. Denne historik giver boligen en helt særlig atmosfære og charme, samtidig med at den er beliggende i et roligt og attraktivt kvarter, hvor du både er tæt på naturen og de mange faciliteter, Silkeborg har at byde på.

Indretningen giver dig mange muligheder. Huset er oprindeligt bygget med en praktisk og rummelig planløsning, som gør det muligt at skabe separate boligenheder, hvis du ønsker at bo to familier eller give plads til voksne børn, der stadig vil være tæt på, men som ønsker deres egen private bolig. Alternativt kan du vælge at ændre planløsningen og skabe et stort, sammenhængende enfamiliehus med masser af plads til alle.

Boligen har flere indgange, hvilket giver mulighed for at opdele huset og skabe privatliv for hver enhed, samtidig med at du bevarer den funktionelle sammenhæng. Den ene del af huset kan nemt omdannes til en selvstændig lejlighed, hvis du ønsker at leje den ud og skabe ekstra indtægt, eller du kan vælge at benytte hele huset som ét stort hjem.

En af husets store fordele er den dejlige, private have, som giver masser af plads til både leg og afslapning. Den solrige terrasse er perfekt til udendørs middage og grillfester, og haven er både nem at vedligeholde og rummelig nok til, at børn kan løbe rundt og lege. Her er rig mulighed for at skabe et personligt fristed, hvor du kan nyde roen og naturen omkring dig.

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: Daltoften 74, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 70503126
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 06.12.2025



Adresse: Daltoften 74, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 70503126
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 8 he Balle By, Balle
BFE-nr.: 4034405
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1925

Arealer*

Grundareal: 2.342 m²
Boligareal i alt: 194 m²
- heraf udnyttet tagetage: 70 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 176 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.03.1973- Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
09.04.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
24.07.1973 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.
18.12.2014 - SILKEBORG VARME A/S

Kommuneplanramme: 12-B-04

Andet:

Skovbyggelinjer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.211.000 kr.
Grundværdi: 2.493.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.568.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.994.400 kr.

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: Daltoften 74, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 70503126
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 27.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 2024: kr. 25.992,-

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Daltoften 74, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 70503126
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.101	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.798.000
Grundskyld	kr.	25.722	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	7.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	2.831	I alt	kr.	3.833.402
Skorstensfejning	kr.	415	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, anslået	kr.	137			

Ejerudgift i alt 1 år

50.112

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.045 md./ 240.542 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.229 md./ 194.750 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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: Daltoften 74, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 70503126
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 06.12.2025

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på