



Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	93
Kontant	2.945.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.541	Grund m ²	239
Byggeår	1914	Energimærke	D

Sagsnr. **708-3203**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026



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 opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske 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: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026

Charmerende byhus med hyggelig gårdhave og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Dalgasgade 11 – et skønt og charmerende byhus, hvor boligens hyggelige atmosfære går hånd i hånd med en særdeles attraktiv beliggenhed i Silkeborg.

Boligen byder på 93 gode boligkvadratmeter, hvortil kommer et udhus på 15 m², der er indrettet i beboelsesstandard og giver et ekstra, anvendeligt areal til eksempelvis hjemmekontor, hobbyrum mv. Her får man en bolig, der udnytter pladsen godt og samtidig har en helt særlig charme.

Et af husets store højdepunkter er det skønne gårdhavemiljø. Her får man en sydvendt og ugeneret have, som indbyder til at nyde solen og de lange sommeraftener i private og hyggelige omgivelser. Haven fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og skaber en dejlig oase midt i byen.

Beliggenheden er samtidig svær at komme udenom. Skolen ligger blot ca. 600 meter fra adressen, mens flere forskellige skovområder kan nås inden for ca. 1.000 meter – perfekt for dig, der gerne vil have naturen tæt på i hverdagen. Togstationen kan nås på omkring 6 minutters gang, og Silkeborgs hyggelige bymiljø ligger ca. 1.000 meter væk. Derudover er der blot ca. 50 meter til nærmeste busstoppested, hvilket gør det nemt at komme rundt uden bilen.

Dalgasgade 11 er dermed et oplagt valg for dig, der ønsker en charmerende og overskuelig bolig med en hyggelig, privat uderamme – samtidig med at både natur, byliv, skole og offentlig transport er inden for kort afstand.

Adresse: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Stue



Stue

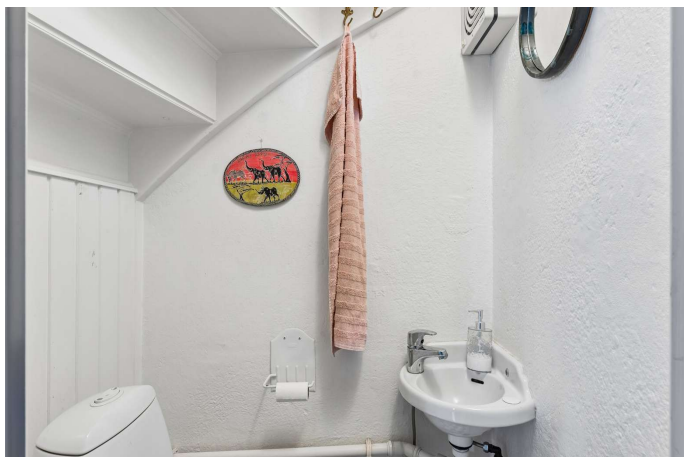


Gang

Adresse: Dalgsgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026



Toilet



Trappe



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Ejendommen

Adresse: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

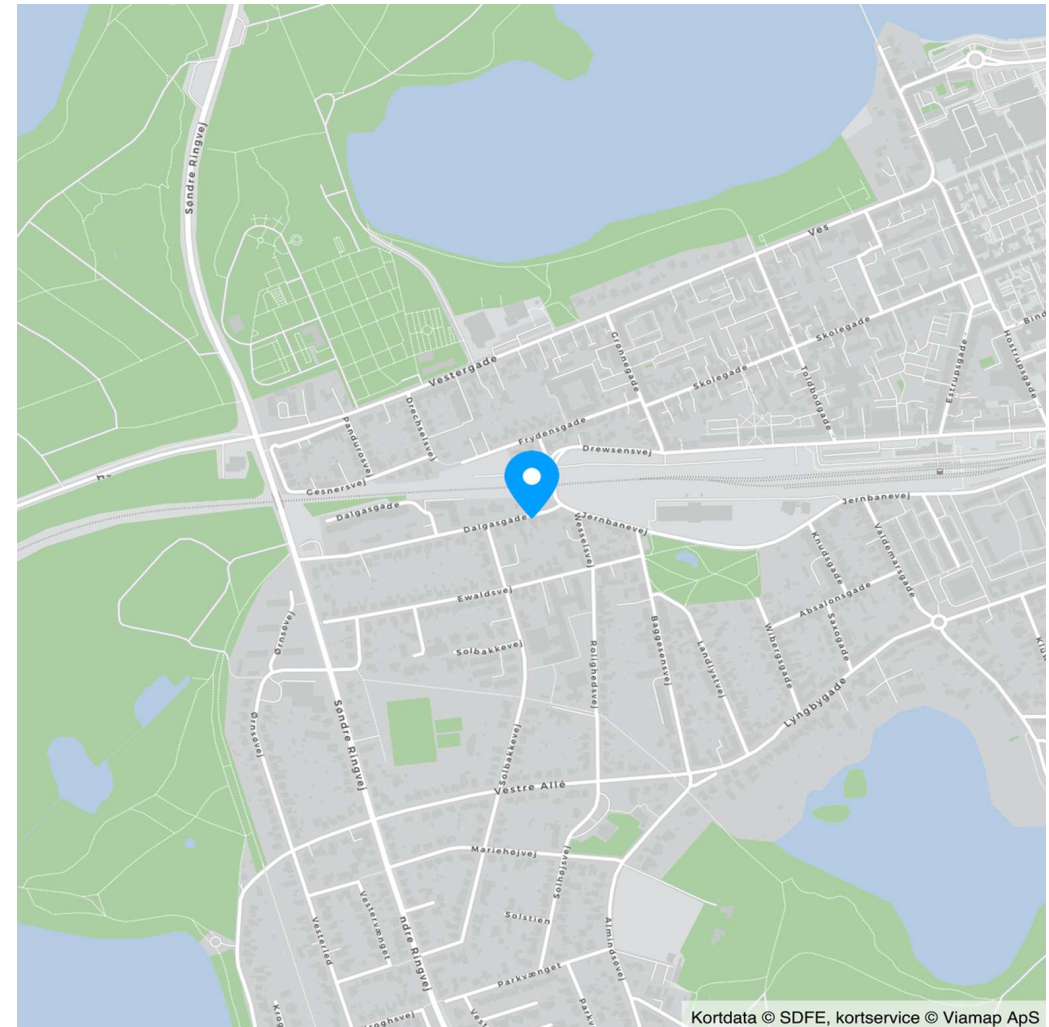
Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 115bl Silkeborg Markjorder
BFE-nr.: 5649707
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.267.000
Grundværdi: 1.494.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.813.600
Grundlag for grundskyld: 1.195.200

Arealer**

Grundareal: 239 m²
Bolgareal i alt: 93 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udhus: 15 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: 10.02.1914 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (34.173)

Servitut forefindes ikke i akt.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte (Wasco), Komfur (Gram), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 9847456

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum 2025 kr. 11.512

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

	Pr. år
kr.	9.249
kr.	13.147
kr.	3.578
kr.	66
kr.	4.449

Kontantbehov ved køb

		kr.	
Kontantpris			2.945.000
Tinglysningsafgift af skødet		kr.	19.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie		kr.	6.751
I alt		kr.	2.971.301

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.

		kr.	
Ejerudgift i alt 1. år			30.490

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.229 md. / 194.748 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.001 md. / 156.008 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Dalgasgade 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 708-3203
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 20.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.588.000
Nr. 3: hovedstol kr. 314.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

Jordforurening

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

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet at BBR bygning 2 udhuser en del af BBR bygning 1, herudover er det noteret i tilstandsrappor- ten, at bygning C skur 10 kvm ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddel- elsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgs- opstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en

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

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.