



REAL

Dybdalsvej 20, 8641 Sørting

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	1.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.601	Grund m2	1.500
Byggeår/ombygget	1972/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2996**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Salling
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

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 Himmelbjerget 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: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026

Hyggelig etplans villa med udsigt over åbne marker – dit nye hjem, tæt på Silkeborg og Århus

Velkommen til Dybdalsvej i Sorring, en idyllisk landsby kun et kvarters kørsel fra Silkeborg og mindre end en halv time fra Århus. Her bor du i rolige og naturskønne omgivelser med udsigt over åbne marker og højt til himlen, perfekt for dem, der ønsker at bo tæt på naturen men stadig have nem adgang til byens faciliteter.

Boligens indretning:

Huset byder på 175 m² rummelig og veludnyttet bolig med en funktionel og praktisk planløsning. Når du træder ind i huset, mødes du af en god bred entré, der giver adgang til en lys gang, som forbinder de fleste af husets rum.

Husets opholdsrum består af et dejligt alrum med åbent køkken, som er ideelt til både madlavning og hyggelige middage med familie og venner. Stuen er lys og indbydende, og herfra kan du nyde den smukke udsigt mod sydvest. Det er det perfekte sted at slappe af og få tid til at nyde de lange sommeraftener.

Huset har desuden fire gode store værelser, og et stort multirum/alrum, som kunne fungere perfekt som ekstra stue eller aktivitetsrum til børnene. Det ene af værelserne er p.t. indrettet som værksted, med med et nyt gulv og andet finish, fungerer det igen som et godt værelse. Badeværelset er stort og godt indrettet, med brus og god plads. Ud over det praktiske bryggers, med egen indgang og i forbindelse med køkkenet, er der husets garage og værksted/skur, som tilsammen sørger for at pratikken også fungerer i det daglige.

Udendørsområderne:

Huset ligger perfekt placeret i en stor og flot villahave, hvor du kan nyde udendørslivet i fulde drag. Den sydvestvendte terrasse er perfekt til at nyde solens stråler hele dagen, og herfra kan du tage en pause og kigge ud over de åbne marker. I husets vestligste hjørne finder du en overdækket terrasse under samme tag som hele resten af herligheden. Den er det ideelle sted at sidde og nyde en stille aften med solnedgangen og en god kop kaffe.

Om Sorring:

Sorring er en landsby med et blomstrende idrætsliv, egen folkeskole (0.-6. årgang), indkøbsmuligheder og et stærkt fællesskab, som gør det til et dejligt sted at bo. Området er kendt for sin rolige atmosfære, men ligger stadig tæt på større byer som Silkeborg og Århus, hvilket giver nem adgang til både natur og byliv.

Dette hus er den perfekte bolig for dig, der ønsker en naturskøn og rolig tilværelse med nem adgang til byen. Kontakt os i dag for at booke en fremvisning!

Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026



Køkken



Hall



Bryggers



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026



Ejendommen



Stue



Værelse



Badeværelse



Værelse - p.t. indrettet som værksted



Stue

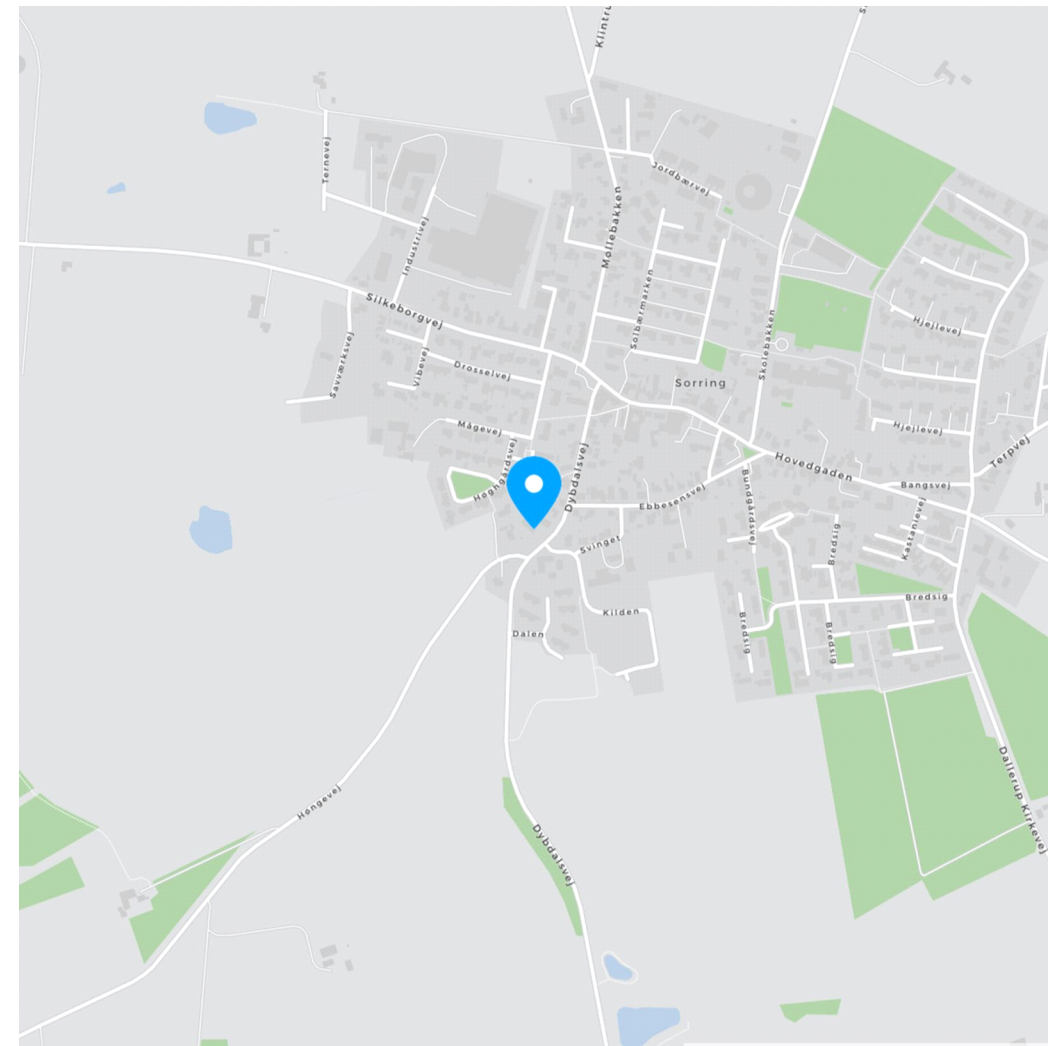
Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	30 I Sorring By, Dallerup
BFE-nr.:	4274084
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1972/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.923.000 kr.
Grundværdi:	1.196.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.538.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.500 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Øvrige arealer:	
Overd. terrasse, ikke på BBR:	13 m ²
Garage:	33 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.10.1902 lbnr. 913127-65 Tillægstekst Dok om vandværk Filnavn:
65_Ø_122
Nr. 2 lyst d. 30.03.1962 lbnr. 1022-65 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
65_Ø_77

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 411141897

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 9.561,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

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. 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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:

I henhold til Silkeborg Kommunes byggesagsarkiv forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen. AA Service har lavet en eftersøgning af tanken, som ikke er lokaliseret på ejendommen.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at overdækket terrasse samt bygning C Udhus 7 m2 ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en 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.

Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	10.525	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	7.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.579		kr.	
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt		1.615.870
Rottebekæmpelse	kr.	114	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.217			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.591 md./ 103.087 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.943 md./ 83.312 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: 08.01.2026
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.



Adresse: Dybdalsvej 20, 8641 Sorring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 708-2996
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 12.01.2026

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
Ingen													

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.