



REAL

Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	5.598.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.663	Grund m ²	1.645
Byggeår/ombygget	1978/1997	Energimærke	B

Sagsnr. **70503162**

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: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026



Drømmer I om god plads, trygge rammer og en hverdag, der hænger nemt sammen?

På Kjeld Abells Vej 3 i det attraktive Balle-kvarter får I en rummelig familievilla på en rolig villavej, hvor børn trygt kan lege og vokse op i grønne omgivelser.

Boligen byder på masser af kvadratmeter og en indretning, der fungerer perfekt til familielivet. Her er flere gode værelser, så både børn og voksne kan få deres egne rum, samt en stor stue hvor familien kan samles, lave lektier eller hyggelige filmaftener. Derudover har man også en stor udestue med tilhørende vinkælder.

Fra opholdsrummene er der direkte udgang til haven – en skøn, overskuelig oase med plads til både trampolin, boldspil og sommerens grillmiddage på terrassen. Her kan børnene lege frit, mens de voksne nyder solen og udsigten til grønne omgivelser.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien. I bor tæt på skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, og området er kendt for sine gode stisystemer og trygge rammer. Indkøb klares nemt i nærområdet, og Silkeborgs fantastiske natur med skove og søer ligger kun en kort cykeltur væk – perfekt til weekendture og aktive eftermiddage.

Her får I ikke bare et hus, men en base for familielivet i et af Silkeborgs mest eftertragtede kvarterer. En bolig, hvor hverdagen fungerer – og hvor der er plads til at skabe minder i mange år frem.

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: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026



Køkken



Soveværelse



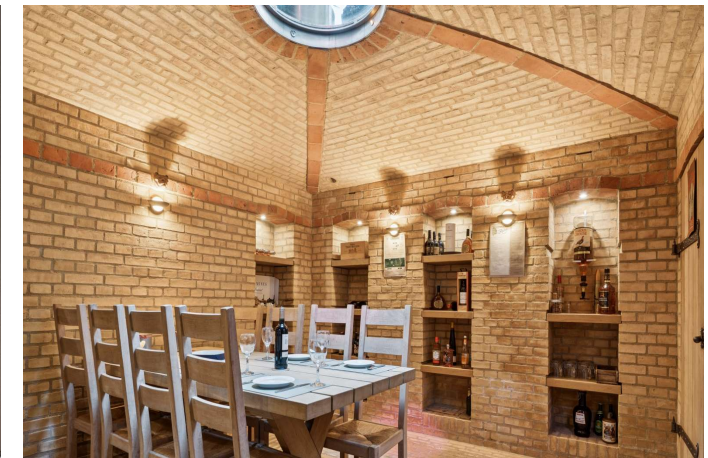
Stue



Spisestue



Udendørs

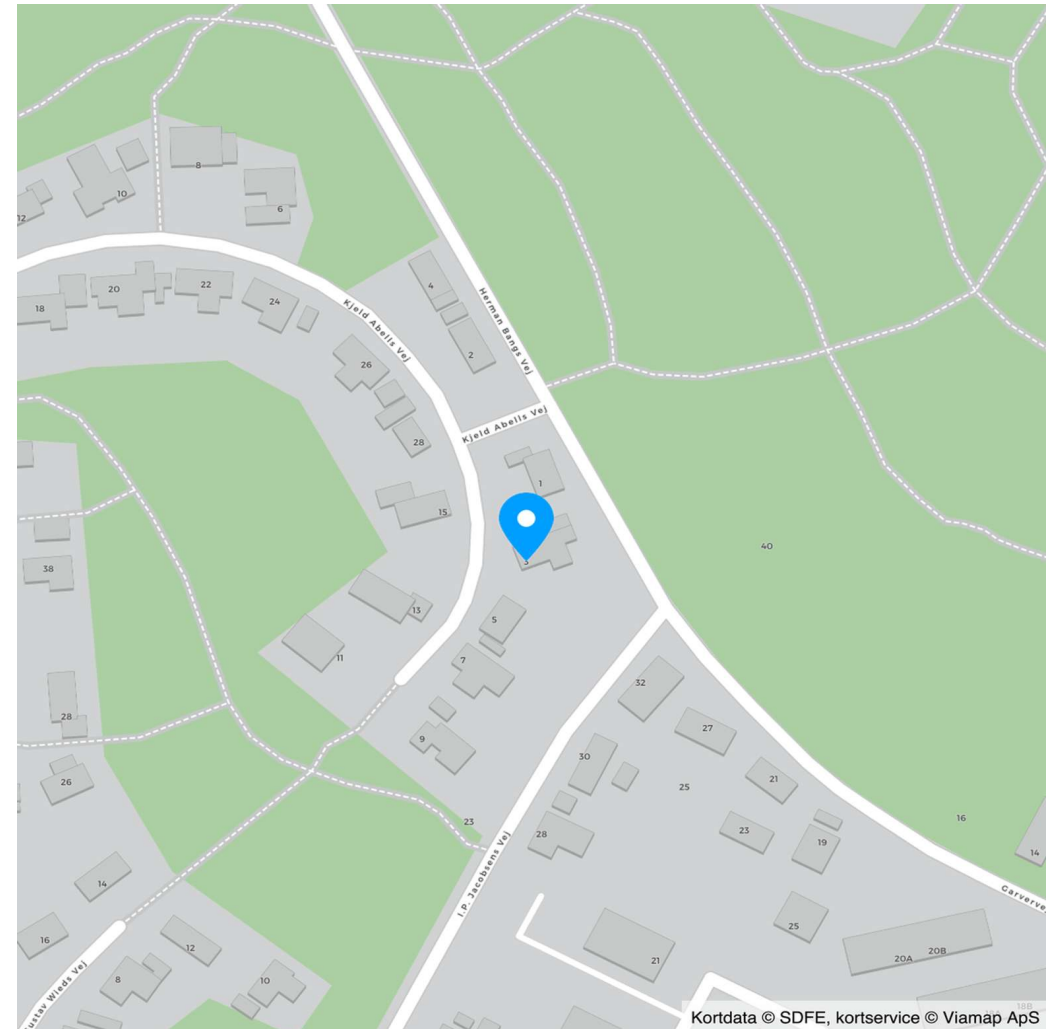


Vinkælder

Adresse: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 12hg Balle By, Balle
BFE-nr.: 4034692
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.900.000
Grundværdi: 2.098.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.120.000
Grundlag for grundskyld: 1.678.400

Arealer**

Grundareal: 1.645 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 m²
Indbygget garage: 32 m²
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Udhus: 21 m²
Drivhus: 18 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: 04.10.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 09.11.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 12-B-24 - Åben-lav boligbebyggelse ved Kjeld Abells Vej, Balle

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltion: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum 2025: 22.145 kr.

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 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.

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: 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 B

Adresse: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.912	Kontantpris	kr.	5.598.000
Grundskyld	kr.	18.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Rottebekæmpelse	kr.	132	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.945	I alt	kr.	5.640.450
Husforsikring, anslået	kr.	6.500	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.	43.951			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.384 md. / 364.606 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.338 md. / 292.059 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: 01.06.2026

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: Kjeld Abells Vej 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.598.000

Sagsnr.: 70503162
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 27.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.556.000
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000
Nr. 6: hovedstol kr. 158.000
Nr. 7: hovedstol kr. 50.000

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".