



REAL

Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	2.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.303	Grund m2	904
Byggear/ombygget	1971/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **70503032**

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: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende villa, opført i 1971 og moderniseret i 2001, ligger på en 904 m² stor grund og tilbyder en dejlig ugeneret baghave, hvor man kan nyde privatliv og de solrige stunder. Huset er indrettet med masser af plads og funktionelle løsninger, ideelt for både familier og dem, der ønsker et hjem med god rummelighed.

Boligarealet på 167 m² fordeler sig på 3 værelser, 2 badeværelser, 2 stuer, et funktionelt køkken, samt et praktisk bryggers. De to stuer giver gode muligheder for både opholdsrum og spisestue, mens de store vinduer skaber et lysfyldt og indbydende miljø. Køkkenet er praktisk indrettet og giver gode arbejdsbetingelser, mens bryggerset bidrager med ekstra opbevaringsplads og funktionalitet. En rigtigt fornuftigt villa med mange muligheder.

Til boligen er der en 30 m² carport, som tilbyder god plads til bilen og opbevaring.

I bosætter jer centralt i Balle, med få skridt til indkøb og gode institutioner som Balleskolen, idrætshallen og daginstitutioner. Der er ligeledes nem adgang til grønne områder med stisystemer og en kælkebakke. Endelig har pendleren blot tre minutter til motorvejen, som giver jer hurtig adgang til Aarhus og Herning.

Alt i alt er det et ideelt familiehjem, tæt på skole, indkøb og meget mere – ideel til den moderne familie.

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: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025



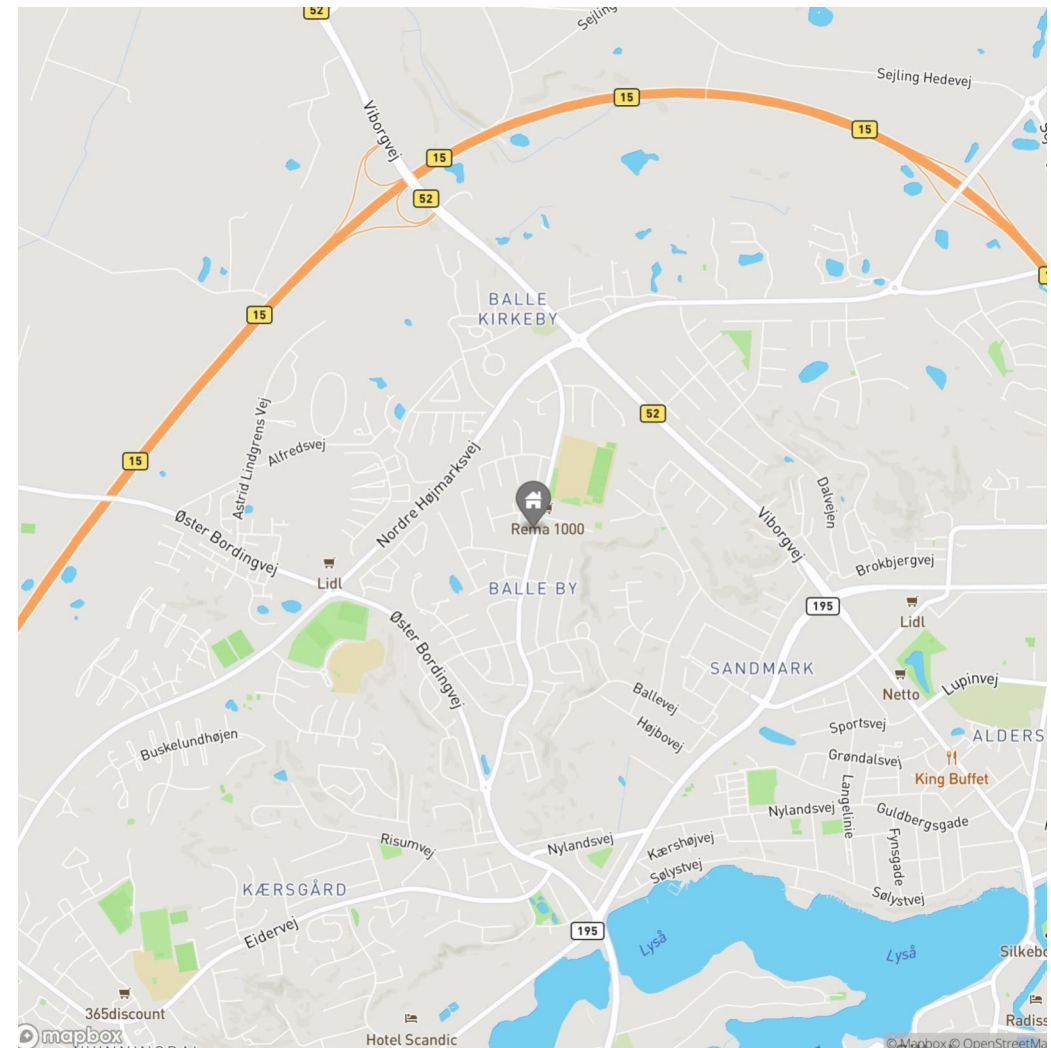
Adresse: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032

Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032
 Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	6 pb Balle By, Balle
BFE-nr.:	4033982
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/2001

Arealer*

Grundareal:	904 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 - Dok om renonciation i tørveskærsretten i Flintbjerg Mose mv
 Nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 3 - Dok om fortovsbidrag mv

Lokalplan:

Nej

Kommuneplan:

12-B-20 - Kirkevejskvarteret, Balle

Andet:

Skovbyggelinje

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.293.000 kr.
Grundværdi:	1.762.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.634.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.409.600 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: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktisk varmekorbrug 2024: 17.463,00 kr.

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 C.

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: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.435	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	15.506	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.245
Husforsikring	kr.	7.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	3.028.095
Skorstensfejning	kr.	576	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	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		39.637			

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 15.941 md./ 191.296 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.894 md./ 154.730 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 3 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: 13.10.2025
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: Balle Kirkevej 69, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503032
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 14.10.2025

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
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



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