

Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**207**
Kontant	**3.498.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.467**	Grund m^2	**770**
Byggeår/ombygget	**1970/2021**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **70503228**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
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: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000
Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467
Dato: 21.11.2026



Velholdt toplansvilla med kælder – her kan du bo billigt med lejeindtægt.

På Balle Kirkevej 86 får I en sjældent udbudt ejendom med hele to selvstændige boliger, en særdeles anvendelig kælder og masser af muligheder for både den store familie, flere generationer under samme tag eller købere med behov for ekstra plads til hobby, hjemmearbejde eller teenageliv. Samtidig er ejendommen særdeles interessant som investeringsejendom med gode muligheder for udlejning af de to boligenheder.

Ejendommen rummer en bolig i stueplan på 123 m² og en bolig på førstesalen på 84 m². Hertil kommer en yderst velfungerende kælder på 116 m², som i dag er indrettet med blandt andet teenageafdeling, eget køkken og badeværelse.

Stuelejligheden fremstår lys og indbydende med et moderne køkken i åben forbindelse med den hyggelige stue. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, og herfra er der direkte udgang til den overdækkede sydvendte terrasse, som bliver et naturligt samlingspunkt i sommerhalvåret. Boligen indeholder desuden to gode værelser, et pænt badeværelse samt et rummeligt bryggers. Fra terrassen er der adgang til den lukkede og ugenerede have, som giver gode rammer for både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Lejligheden er lejet ud, og giver en månedlig lejeindtægt på kr. 9.000,00 eks. aconto

På førstesalen mødes I af et lyst og åbent køkken-alrum og stue i ét. Det nyere køkken danner en naturlig ramme om hverdagen, og de åbne opholdsarealer skaber en behagelig rummelighed. Herfra er der udgang til en sydvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Lejligheden rummer desuden to værelser, et godt badeværelse samt et praktisk depotrum. Lejligheden er lejet ud, og giver en månedlig lejeindtægt på kr. 7.000,00 eks. aconto

Kælderen er noget helt særligt og tilfører ejendommen en ekstra dimension. Her findes fire gode disponible rum, badeværelse samt et mindre køk-

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: Kasper N. Thomsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 21.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 21.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

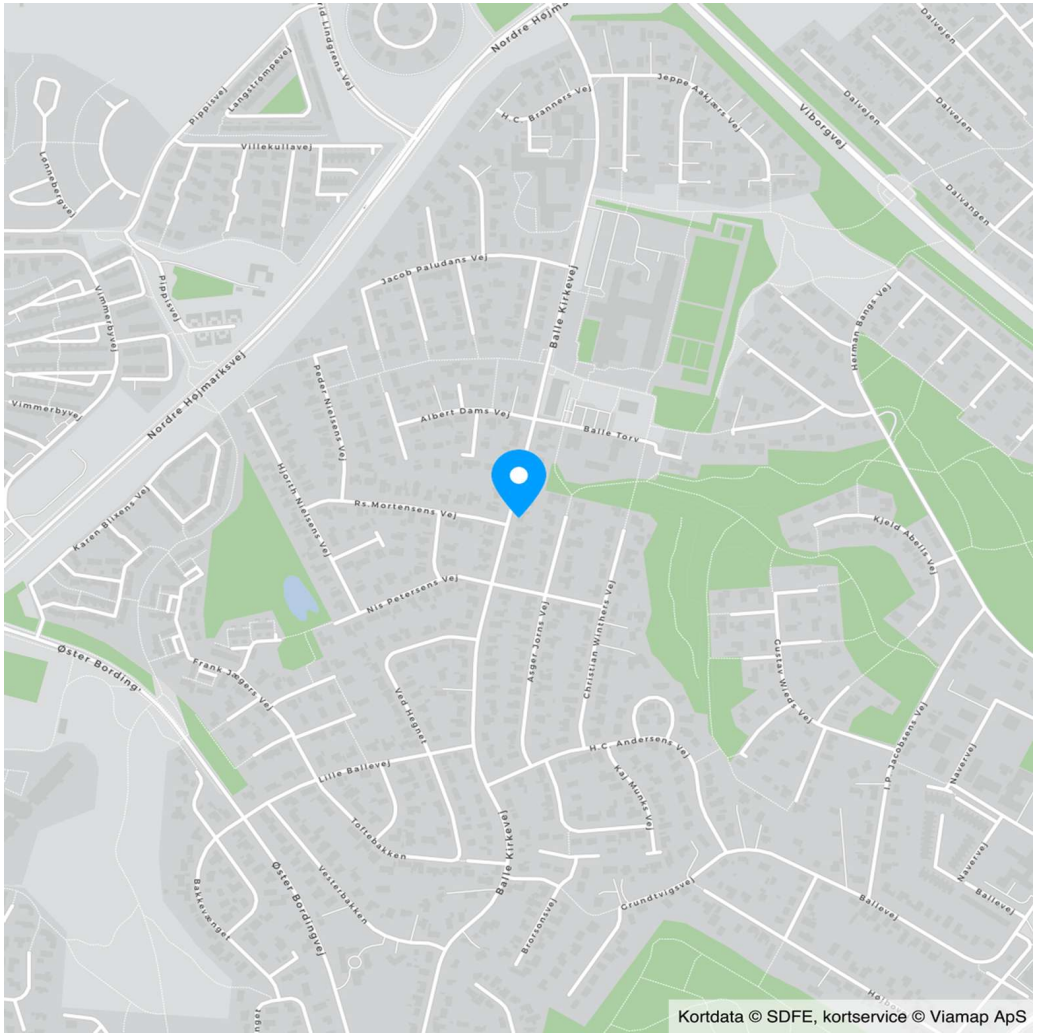
Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 21.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	0012aæ Balle By, Balle
BFE-nr.:	4034529
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.194.000
Grundværdi:	2.197.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.155.200
Grundlag for grundskyld:	1.757.600

Arealer**

Grundareal:	770 m²
Boligareal i alt:	207 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	116 m²
Garage:	34 m²
Garage:	34 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: 22.04.1976 - Dok om fortovsbidrag mv

Planer
Kommuneplan 12-B-20 - Kirkevejskvarteret, Balle

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 28.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 70503228
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.192
Grundskyld	kr.	19.334
Husforsikring	kr.	6.256
Renovation	kr.	6.727
Rottebekæmpelse	kr.	97
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.604

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.498.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	3.527.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.638 md. / 235.658 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.734 md. / 188.809 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.441.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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".