

The image shows a modern, two-story villa with a light-colored facade. A large glass-enclosed patio is attached to the ground floor, featuring a dining table and chairs. To the right of the patio is a swing set. The garden is bordered by a tall, dense hedge. The sky is overcast. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white.

REAL

Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	3.298.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.406	Grund m2	342
Byggear	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **70503138**

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: Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.298.000

Sagsnr.: 70503138
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Et moderne og indflytningsklart rækkehus på 125 veludnyttede kvadratmeter. Her får du en bolig med en attraktiv beliggenhed i et roligt, familievenligt kvarter med trygge stisystemer, grønne områder og kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb.

Rækkehuset byder på en gennemtænkt planløsning med lys og rummelighed i fokus. Huset er opført i kvalitetsmaterialer og fremstår både velholdt og tidssvarende.

Når du træder indenfor, mødes du af en indbydende entré og et godt bryggers med skabsplads og adgang til et praktisk gæstetoilet. Herfra fortsætter du ind i boligens hjerte: det store, åbne køkken-alrum i direkte forbindelse med opholdsstuen. De store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald og giver en skøn fornemmelse af forbindelse til den private have. Nyere køkken er udført i moderne materialer og har god skabs- og arbejdsplads – perfekt til både hverdag og gæster.

På førstesalen finder du tre gode værelser, alle med fleksible indretningsmuligheder, samt et stort badeværelse med bruseniche. Et ideelt hjem til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads til gæster, kontor eller hobby.

Boligen har en dejlig, ugeneret have med terrasse, hvor sommerens måltider og hyggelige stunder kan nydes i fred og ro. Foran huset findes desuden et privat parkeringsområde og ekstra opbevaringsmuligheder.

Emma Gads Vej er kendt for sin rolige atmosfære og gode naboskab. Området tilbyder nem adgang til både natur og byliv. Bussen kører tæt på, og der er kort afstand til motorvejen, så pendling bliver let. Indkøb, sportstilbud, skole og institutioner ligger alt sammen inden for gå- eller cykelafstand.

Et lyst, funktionelt og vedligeholdt rækkehus, hvor du kan flytte direkte ind og nyde et trygt og velfungerende hjem i attraktive omgivelser.

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: Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.298.000

Sagsnr.: 70503138
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 11.12.2025



Adresse: Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.298.000

Sagsnr.: 70503138
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	21 ct Balle By, Balle
BFE-nr.:	100611984
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.979.000 kr.
Grundværdi:	1.150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.383.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	920.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	342 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækket areal:	7 m ²
Carport:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplanramme:
Kommuneplan nr. 12-B-28

Lokalplan:
Lokalplan nr. 12-001

Andet:
Skovbyggelinjer

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: Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.298.000

Sagsnr.: 70503138
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 2024:

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsskatterne er anslået ud fra omkringliggende boliger, da ejendommen ikke er selvstændigt vurderet.

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: Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.298.000

Sagsnr.: 70503138
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	12.154	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.298.000
Grundskyld	kr.	9.812	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	2.831		kr.	3.327.298
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	72	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		28.870			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.778 md./ 213.337 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.242 md./ 170.901 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 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: 11.12.2025
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: Emma Gads Vej 15, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.298.000

Sagsnr.: 70503138
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 11.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på