



**REAL**

## Søndergade 5, 8620 Kjellerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>2.098.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>258</b>
Ejerudgift	<b>1.397</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>261</b>
Byggeår/ombygget	<b>1914/1964</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **70503196**

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://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: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026



### Herskabelig bolig med erhverv og attraktiv lejeindtægt

Velkommen til en spændende og alsidig ejendom centralt beliggende i Kjellerup. Her får du en sjælden kombination af en rummelig, herskabelig bolig og en stor, veludlejet butik – perfekt til både investering og egen anvendelse.

Boligen fremstår lys og indbydende med flotte stuklofter, smukke lyse trægulve og et skønt lysindfald fra de charmerende sprossede vinduer. Hjemmet byder på et åbent køkken-alrum med direkte udgang til en stor, dejlig terrasse, som danner de perfekte rammer for hyggelige grillaftener og samvær med familie og venner.

Boligen rummer i alt 4 værelser, 2 stuer samt et rummeligt alrum, hvilket giver masser af plads til både den store familie og hjemmearbejde. Derudover findes to toiletter, som øger komforten i hverdagen.

Ønsker man det, giver boligens indretning også mulighed for, at den eventuelt kan opdeles i to mindre boliger (kræver myndighedsgodkendelse), hvilket åbner op for yderligere anvendelsesmuligheder.

Ejendommen byder desuden på en stor kælder med mange anvendelsesmuligheder samt en tilhørende garage.

Som en ekstra attraktiv bonus medfølger en stor butik på hele 258 kvm, som i dag er udlejet til en fast og stabil lejer. Dette giver en løbende indtægt og gør ejendommen særdeles interessant som investering.

Kjellerup er en aktiv og velfungerende by med gode indkøbsmuligheder, et hyggeligt handelsliv og et stærkt lokalsamfund. Byen byder på både skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og gode idrætsfaciliteter, hvilket gør den attraktiv for både familier og erhvervsdrivende. Derudover danner Arena Midt rammen om et aktivt kultur- og fritidsliv med koncerter, events, sport og forskellige arrangementer året rundt. Samtidig er der kort afstand til større byer som Silkeborg, Viborg og Herning, hvilket giver nem adgang til endnu flere muligheder for arbejde, uddannelse og kultur.

### 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.

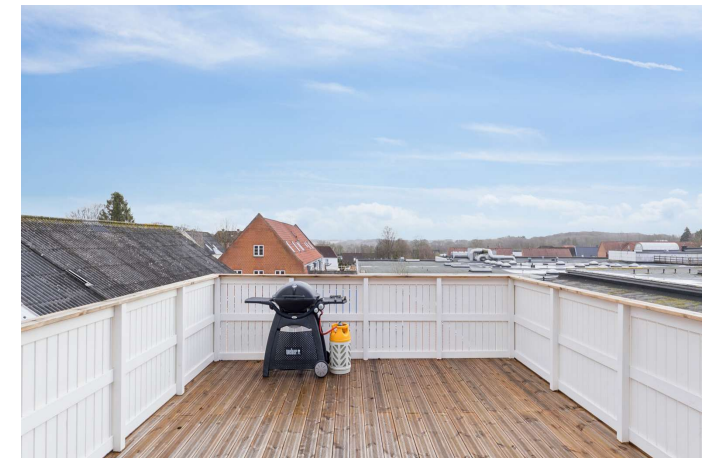
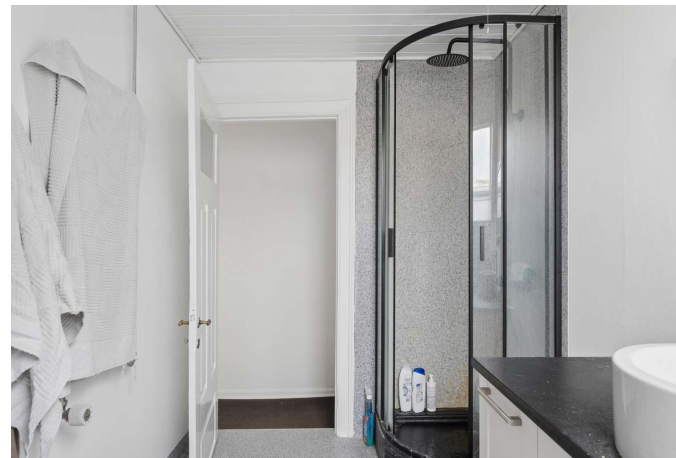
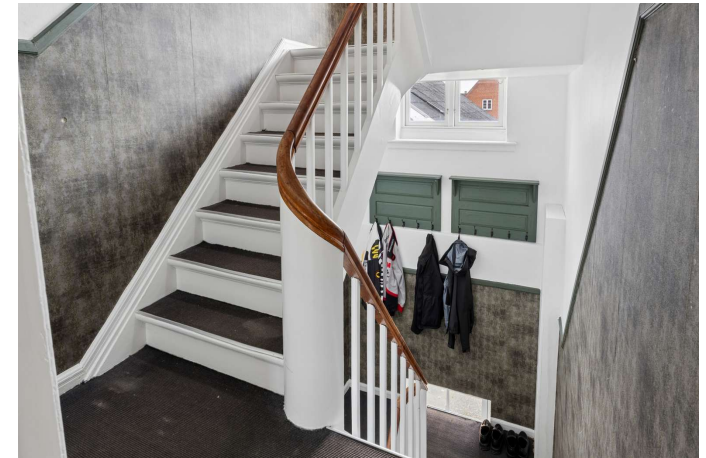
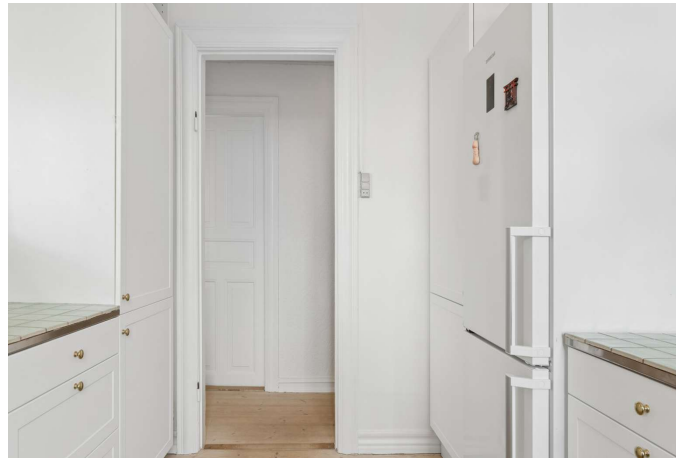
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026



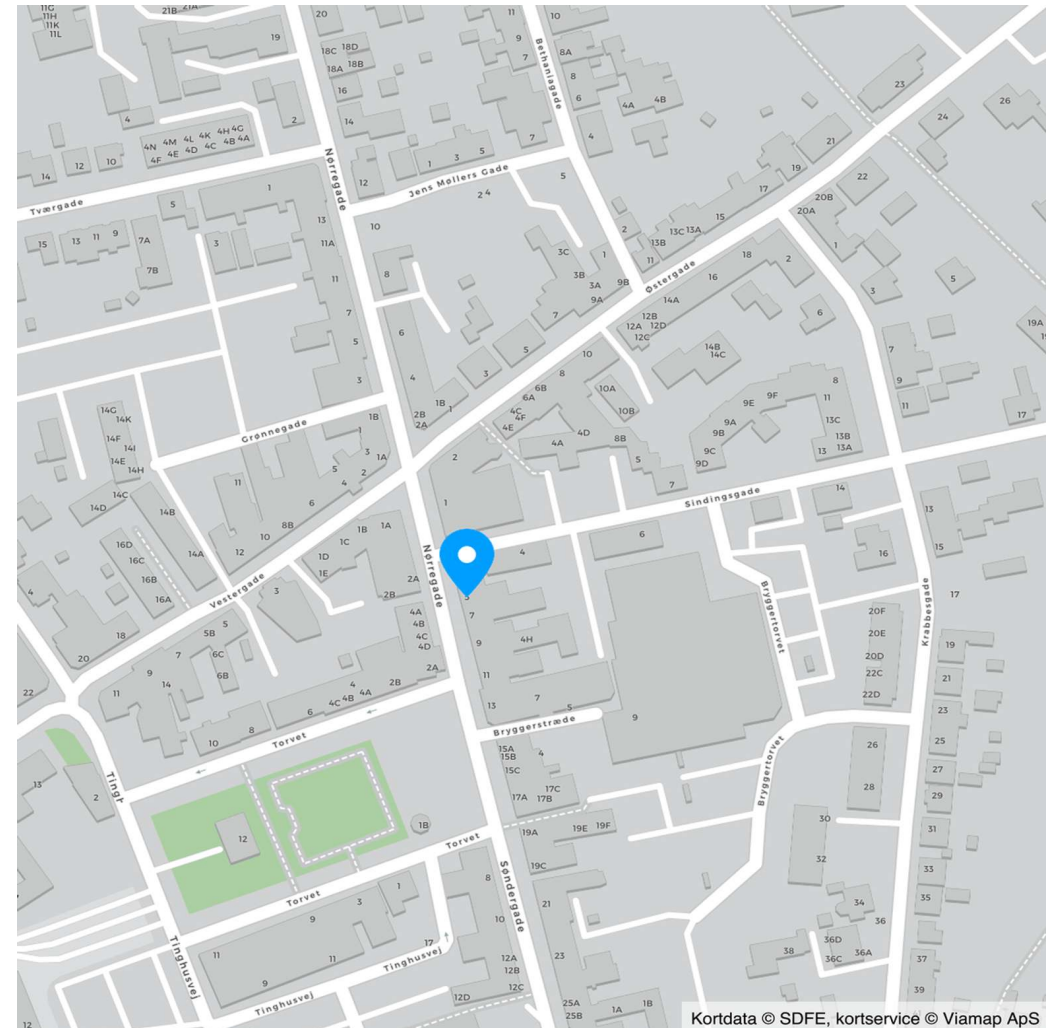
Adresse: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservicé © Viamap ApS

Adresse: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
 Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse og forretning  
 Kommune: Silkeborg  
 Matr.nr.: 20ld  
 BFE-nr.: 4026022  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
 Varmeinstallation:  
 Opført/ombygget år: 1914/1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
 Ejendomsværdi: 733.000  
 Grundværdi: 536.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 586.400  
 Grundlag for grundskyld: 428.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 261 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 129 m<sup>2</sup>  
 Erhvervsareal: 258 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.05.1891 - Dok om fælles brandmur/gavl mv  
 - Nr. 3: 30.10.1958 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 20MA  
 - Nr. 4: 24.06.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 - Nr. 5: 15.09.1964 - Dok om bebyggelse mm, Vedr 20AF

**Planer**

Kommuneplan 23-C-01 - Kjellerup bycenter, Kjellerup  
 Lokalplan 115 - Karreen Søndergade, Sindingsgade, Brogade og Krab-besgade i Kjellerup

**Anvendelsesbegrænsninger**

Skovbyggelinjer

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

**udlejning:**

Ejendommens erhvervsareal er pt udlejet.  
Lejligheden ovenpå butikken er pt udlejet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Lejerne står selv for afregning af fjernvarme, der er separate målere.

Der betales aconto for vand. henholdsvis 200 kr. og 600 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.991	Kontantpris	kr.	2.098.000
Grundskyld	kr.	4.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	2.112.450
Renovation, anslået	kr.	2.945	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	115			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	kr.	<b>16.767</b>			

**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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.518 md. / 138.217 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.225 md. / 110.705 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Søndergade 5, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 70503196  
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 10.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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".