

REAL



## Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>154</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.473</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>833</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/1988</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **70503166**

**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: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026



### Indflytningsklar familiebolig med masser af plads, udestue og landlig idyl

Boligen byder på rigtig god plads og en fleksibel indretning, som gør den særdeles velegnet til den store børnefamilie, til dine og mine børn eller til jer, der blot ønsker god plads omkring jer i hverdagen. Med 4 gode værelser samt 2 rigtig gode disponible rum fordelt på boligens etager er der mange indretningsmuligheder, hvad enten behovet er børneværelser, gæsteværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Boligen egner sig samtidig godt til jer, der ønsker at arbejde hjemmefra eller drive mindre erhverv i hjemmet.

Boligens underetage fremstår yderst anvendelig og indeholder flere gode rum med mange anvendelsesmuligheder. Her finder man et stort og praktisk bryggers med direkte udgang til husets ene af i alt to garager, hvilket giver en nem og funktionel hverdag. Underetagen gemmer desuden på et helt unikt festlokale med hjemmebar, fyldt med fine detaljer, som skaber de perfekte rammer for hyggelige aftener med familie og venner.

Stueplanet byder på et nyere køkken med spiseplads, hvor hverdagen naturligt samles. Fra køkkenet er der udgang til en hyggelig terrasse, som indbyder til udeliv og afslapning. Derudover rummer etagen to store og lyse stuer med god plads til både fælles ophold og mere rolige stunder.

Som en skøn forlængelse af boligen findes en dejlig udestue, der forlænger sommeren og giver mulighed for at nyde haven fra tidligt forår til langt ind i efteråret. Udestuens store vinduespartier vender ud mod haven og den smukke, landlige natur, som Knudstrup byder på, og skaber et dejligt lysindfald samt en rolig og indbydende atmosfære.

### 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: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026



Spisestue



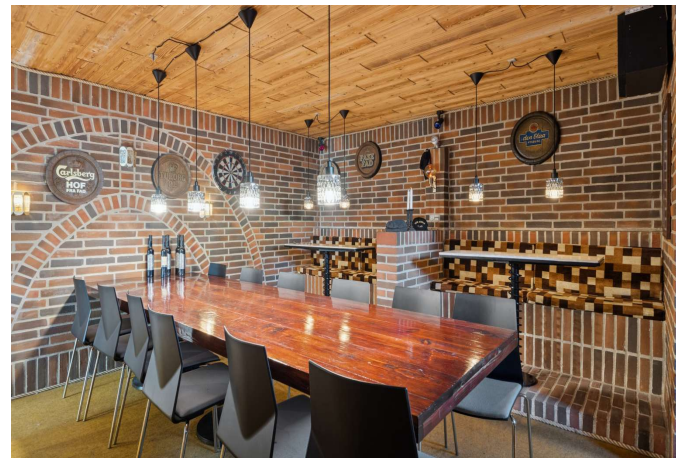
Spisestue



Stue



Garage



Spisestue



Badeværelse

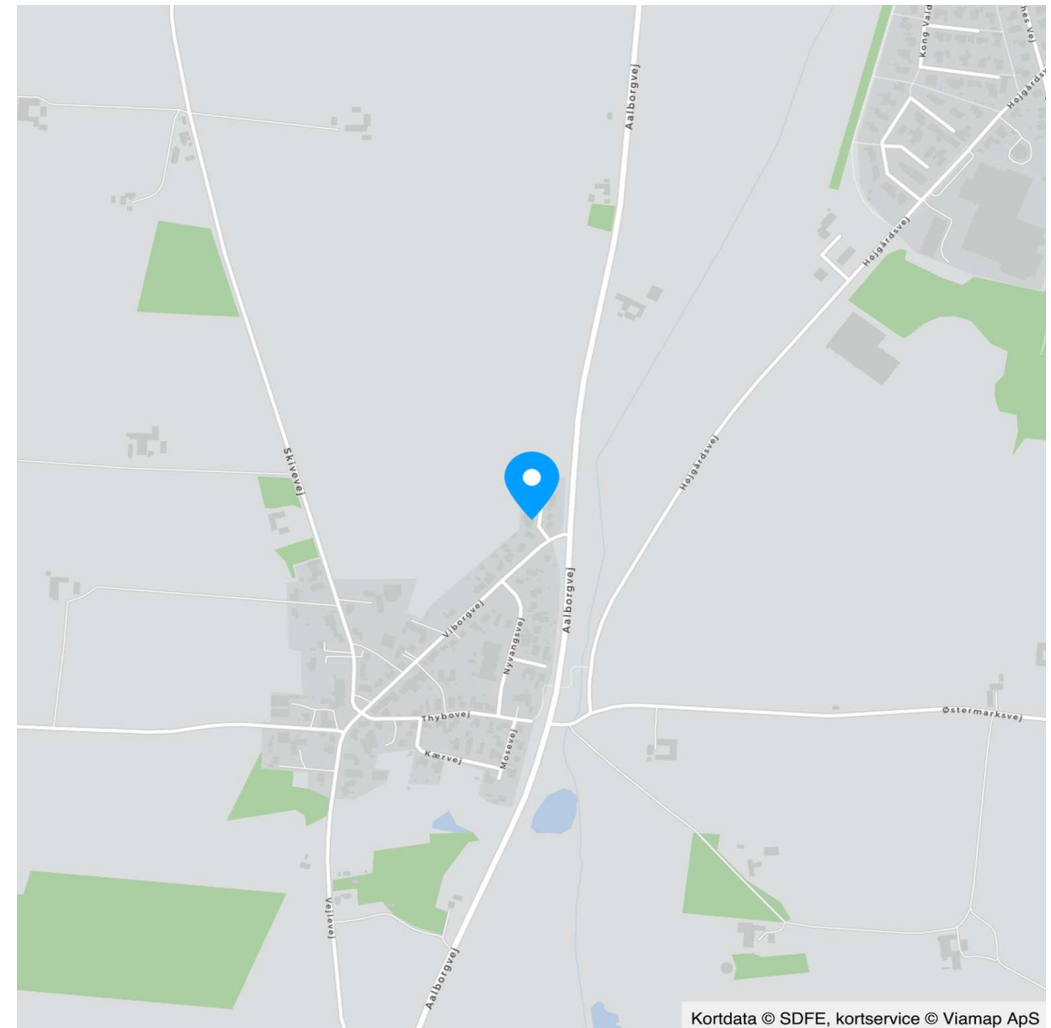
Adresse: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 11bo Nr. Knudstrup By, Thorning  
BFE-nr.: 4030383  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1972/1988

**Arealer\*\***

Grundareal: 833 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 154 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 120 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 35 m<sup>2</sup>  
Garage: 22 m<sup>2</sup>  
Garage: 31 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.331.000  
Grundværdi: 272.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.064.800  
Grundlag for grundskyld: 217.600

\*\* 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 21-D-92 - Landsbyen Nørre Knudstrup  
Lokalplan 32 - KNUDSTRUP BY

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: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum 2024:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

#### 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.430	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.394	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	6.608	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	121	I alt	kr.	1.214.984
Renovation	kr.	2.944	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.		
Vejbelysning privat fællesvej	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.671			

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.554 md. / 78.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.248 md. / 62.977 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: Danbovej 3, Knudstrup, 8620 Kjellerup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 70503166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 02.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 823.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 264.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 tørvejrs 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".