

**REAL**



## Knudsvej 40B, 8680 Ry

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>93</b> |
| Kontantpris | <b>2.298.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.312</b>         |             |           |
| Byggear     | <b>1990</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **70503119**

**RealMæglerne** Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025



### Beskrivelse:

På Knudsvej 40B venter en bolig, der emmer af ro, lys og harmoni. Her får du 93 veldisponerede kvadratmeter i et fredeligt og attraktivt kvarter i Ry – perfekt til både par, små familier eller jer, der ønsker et overskueligt og indflytningsklart hjem med naturen som nærmeste nabo.

Boligen er opført i 1990 og fremstår indbydende med en klassisk planløsning og et dejligt lysindfald. Her mødes du af en god entré et og et lyst badeværelse med bruseniche. Køkkenet har du direkte adgang til den store stue, hvor der er plads til både samvær og ro – og fra stuen er der direkte udgang til en skøn, solrig terrasse og en lille, privat have, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder i det fri.

Boligen rummer to værelser giver god fleksibilitet – hvad enten du drømmer om børneværelser, hjemmekontor eller et lyst soveværelse med udsigt til haven.

Beliggenheden er en af de helt store styrker. Knudsvej ligger i et roligt, etableret kvarter med et trygt naboskab og kort afstand til alt, hvad du har brug for i dagligdagen. Du bor tæt på skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, og samtidig er der kun få minutter til Rys hyggelige bymidte med caféer, butikker og kultur. Naturen er lige om hjørnet – med søer, skove og stisystemer, der gør det nemt at nyde livet i det fri året rundt.

### 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: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025



Spisestue



Stue



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



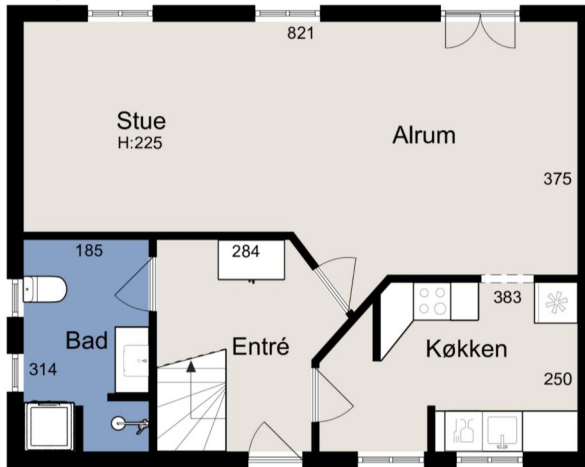
Badeværelse

Adresse: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

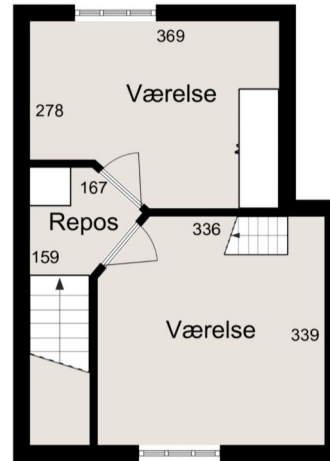
Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025

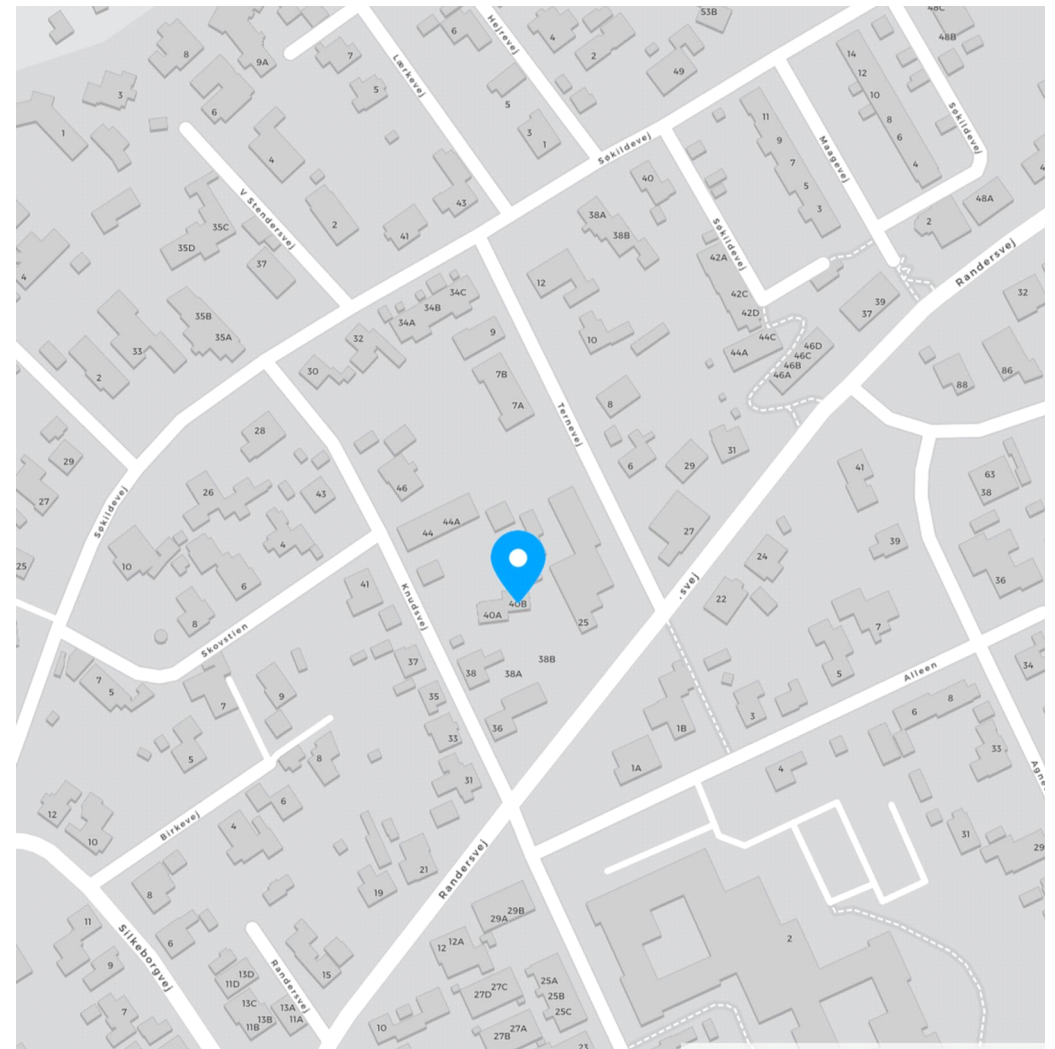
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune:            | Skanderborg             |
| Matr.nr.:           | 6 ec Siim By, Dover     |
| BFE-nr.:            | 364930                  |
| Ejl.nr.:            | 2                       |
| Zonestatus:         | Byzone                  |
| Vand:               | Offentlig               |
| Vej:                | Offentlig               |
| Kloak:              | Offentlig               |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme    |
| Opført/ombygget år: | 1990                    |

#### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 93 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 93 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 93 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |
| Øvrige arealer:       | 19 m <sup>2</sup> |
| - Carport:            | 19 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.12.1990 - Vedtægter for ejerforening Filnavn  
Nr. 2 lyst d. 09.02.2005 - Tillæg til vedtægter ang. brugsret

Kommuneplanramme: 50.B.01

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.768.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.507.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.214.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.205.600 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: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 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.



Adresse: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.293 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 2.298.000 |
| Grundskyld        | kr. | 10.368 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.644     |
| Renovation        | kr. | 3.214  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 15.650    |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 92     | I alt                            | kr. | 2.320.294 |
| Husforsikring     | kr. | 2.782  |                                  |     |           |

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

27.750

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.135 md./ 145.622 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.788 md./ 117.456 år v/26,86%  
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: 01.12.2025  
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: Knudsvej 40B, 8680 Ry  
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 70503119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 03.12.2025

**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.:** Vides ikke

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: 1/2

Tinglyst fordelingstal: 1/2

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Se vedtægter



# 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