



REAL

Lærkevej 9, 8643 Ans By

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.450.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.463	Grund m2	960
Byggear	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **70503011**

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: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lærkevej 9, 8643 Ans By – en charmerende villa beliggende i et attraktivt og roligt kvarter på en lukket vej. Denne etplansvilla fra 1974 tilbyder 138 m² beboelsesareal fordelt på fire værelser, hvilket giver rigelig plads til familien.

Huset er opført i 1974 og ligger på en 960 m² stor grund, hvilket giver rigelig plads til udendørs aktiviteter og hygge i haven. Ejendommen opvarmes med centralvarme, hvilket sikrer en stabil og effektiv varmforsyning. Indeholder : entre, gæstetoilet, 3 værelser hvoraf det ene er et dobbeltværelse som er lavet til en hyggestue, badeværelse med kar og bruser, stor stue med udgang til hyggelig udestue, godt køkken /alrum med spiseplads og bryggers endvidere Carport og redskabsrum og en skøn have.

Lærkevej er beliggende i Ans By, en by med et rigt handelsliv, skole til 0.-9. årgang, daginstitutioner, moderne idræts- og kulturfaciliteter samt et spændende foreningsliv med masser af arrangementer og begivenheder. Området byder desuden på naturskønne omgivelser med mange fantastiske gå- og cykelture i kuperet terræn. Der er kort afstand til Tange sø , hvor der er lavet et rigtig dejlig badeområde med flere fine shelter. og spændende natur som indbyder til leg med børnene. der er endvidere gode indkøbsmuligheder og bus forbindelser i Silkeborg, Århus og Viborg

Denne villa er en oplagt mulighed for dem, der søger en familie venlig bolig i naturskønne omgivelser med skoven lige uden for og skøn legeplads samt tæt på hverdagens fornødenheder. Kontakt os for en fremvisning og oplev selv de mange kvaliteter, denne ejendom har at byde på.

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: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025



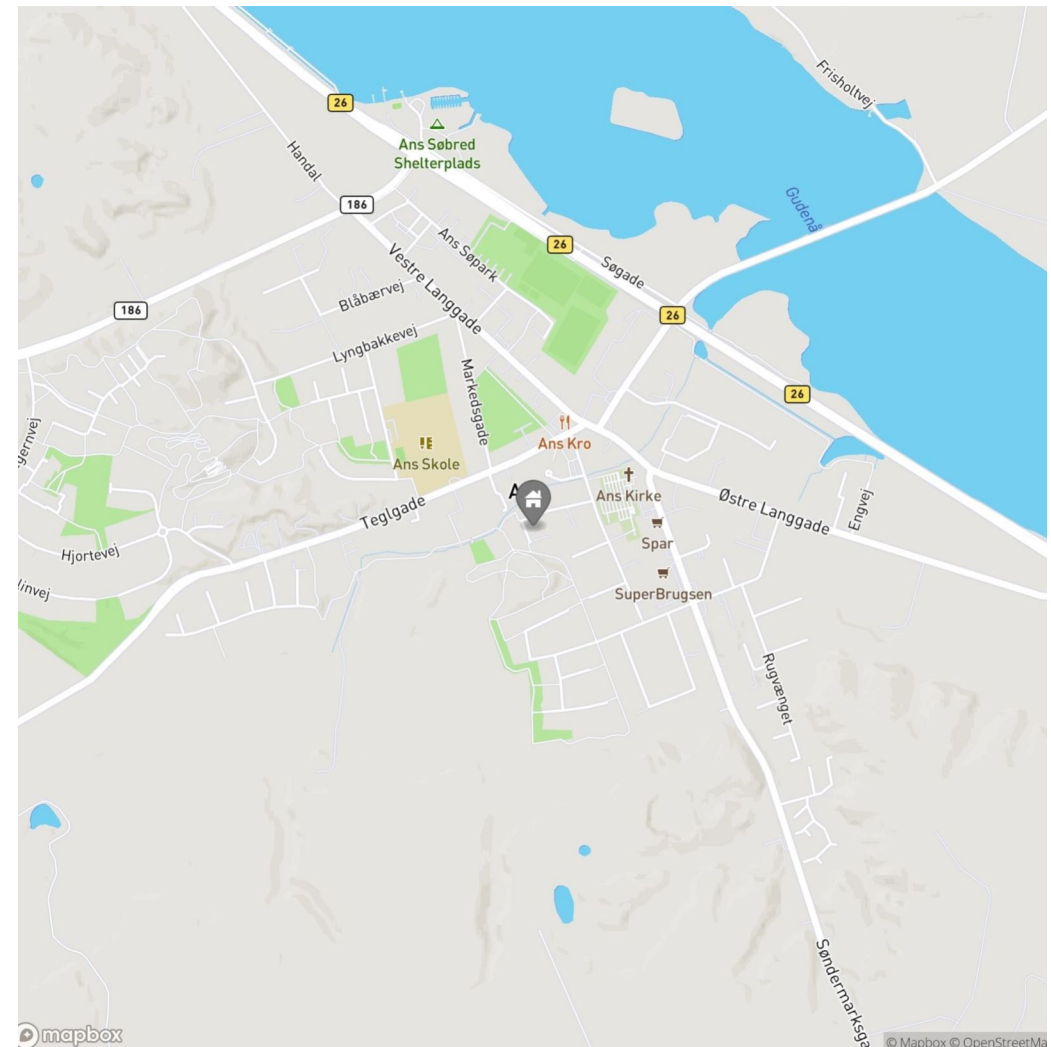
Adresse: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 10 bm Ans By, Grønbæk
BFE-nr.: 4022198
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal udgør: 960 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 138 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Andre bygninger: 48 m²
- heraf Carport 33 m²
- heraf Udhus 5 m²
- heraf Udestue 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.07.1969 Dok om kloakprojekt, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 2 lyst d. 29.08.1974 Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv,
adgangsforhold, anvendelse mv

Kommuneplanramme:

25-B-20

Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af lokalplanen: Bolig- og institutuinsområde v. teglgade, Plan
nummer B_16

Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor en Skov- og Kirkebyggelinje

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.153.000 kr.
Grundværdi: 340.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 922.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 272.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug:

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.704	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	2.992	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	6.814	Tinglysningsskødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	1.468.383
Rottebekæmpelse	kr.	102			

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

17.556

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.066 md./ 96.797 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.499 md./ 77.983 år v/25,50%

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: 25.04.2025

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: 1/8 - 1/2

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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Lærkevej 9, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 70503011
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 25.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

Elinstallationsrapport:

Karakteriseringen i elinstallationsrapporterne er pr. 1. oktober 2020 ændret således, der nu beskrives Ulovlige installationer, Risiko for stød, Risiko for brand eller Undersøges nærmere.

At der på denne ejendom er beskrevet Risiko for stød og / eller Risiko for brand er derfor ikke et udtryk for en særlig risiko ved denne ejendom, karaktererne svarer en karakterisering som K2 eller K3 i rapporter fra før 1. oktober 2020.

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