

**REAL**



## Rådyrvej 6, 8643 Ans By

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>152</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.184</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.162</b>
Byggeår	<b>2014</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **708-2892**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://www.realmaeglerne.dk/8600)

# 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: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026



## Se beskrivelse af ejendommen på næste side

I Silkeborg Kommune smelter naturrigdom og pulserende kulturliv sammen.

Når du bor i Silkeborg Kommune kan du til enhver tid få stillet dine kulturelle abstinenser. Byen er nemlig rig på kulturelle tilbud og institutioner. Her finder du både museer og gallerier, hvor der er mulighed for at dykke ned i alt fra moderne kunst til lokal arkæologi. I løbet af de seneste år er der sket en stor opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske fristelser er at finde mange steder i byen.

Men Silkeborg er også en by, hvor der er mulighed for at sætte tempoet ned og nyde godt af den uovertrufne naturrigdom, som området byder på. Danmarks længste å, Gudenåen, løber igennem Silkeborg, og Himmelbjergets som er iblandt landet højeste punkter, befinder sig tæt på Silkeborg. Bjergets fod kan i sommerhalvåret tilgås via rutebåde, der sejler direkte fra Silkeborg havn.

Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem til Silkeborg Kommune.

## 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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026

### Familievilla med suveræn beliggenhed og panoramaudsigt

På en fredelig, lukket vej i attraktive Ans finder du denne virkelig indbydende villa, hvor beliggenhed og udsigt går op i en højere enhed. Her får du en formidabel udsigt over det åbne landskab fra stort set alle opholdsrum – en udsigt, der skaber lys, ro og rumfølelse i hele boligen.

Villaen byder på en gennemtænkt planløsning med tre gode værelser samt et rummeligt soveværelse med eget badeværelse – perfekt til børnefamilien eller parret, der ønsker både privatliv og plads. Det store, lyse køkken/alrum danner boligens hjerte og har direkte adgang til terrassen, hvor udsigten kan nydes fuldt ud i private og rolige omgivelser. Fra alrummet er der åben forbindelse til stuen, hvilket skaber en skøn helhed mellem hjemmets opholdsrum. Dertil har du endnu et lækkert badeværelse samt praktisk bryggers.

Derudover rummer ejendommen både carport og et godt skur med god plads til opbevaring af cykler, haveredskaber m.m.

Haven er anlagt med fokus på både funktion og oplevelse – her er masser af plads til leg, afslapning og sommerliv, alt sammen omkranset af naturskønne omgivelser og en ugeneret udsigt.

Ans er en hyggelig og velfungerende by beliggende naturskønt. Byen byder på både skole, daginstitutioner, indkøb, idrætsfaciliteter og et aktivt foreningsliv, hvilket gør området særdeles attraktivt for børnefamilier. Samtidig ligger Ans kun ca. 15 minutter fra Silkeborg og en over-skuelig køretur fra Viborg, hvilket giver nem adgang til både byliv og arbejdspladser – samtidig med at du kan nyde roen i de skønne, grønne omgivelser.

En bolig, der skal opleves – her får du en sjælden kombination af lukket villavej, naturskøn udsigt og moderne komfort.

Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

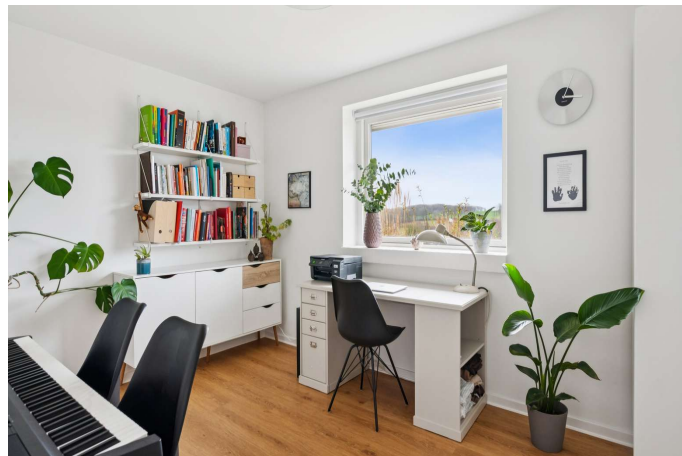
Dato: 10.04.2026



Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026



Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
 Kontantpris: kr. 3.195.000

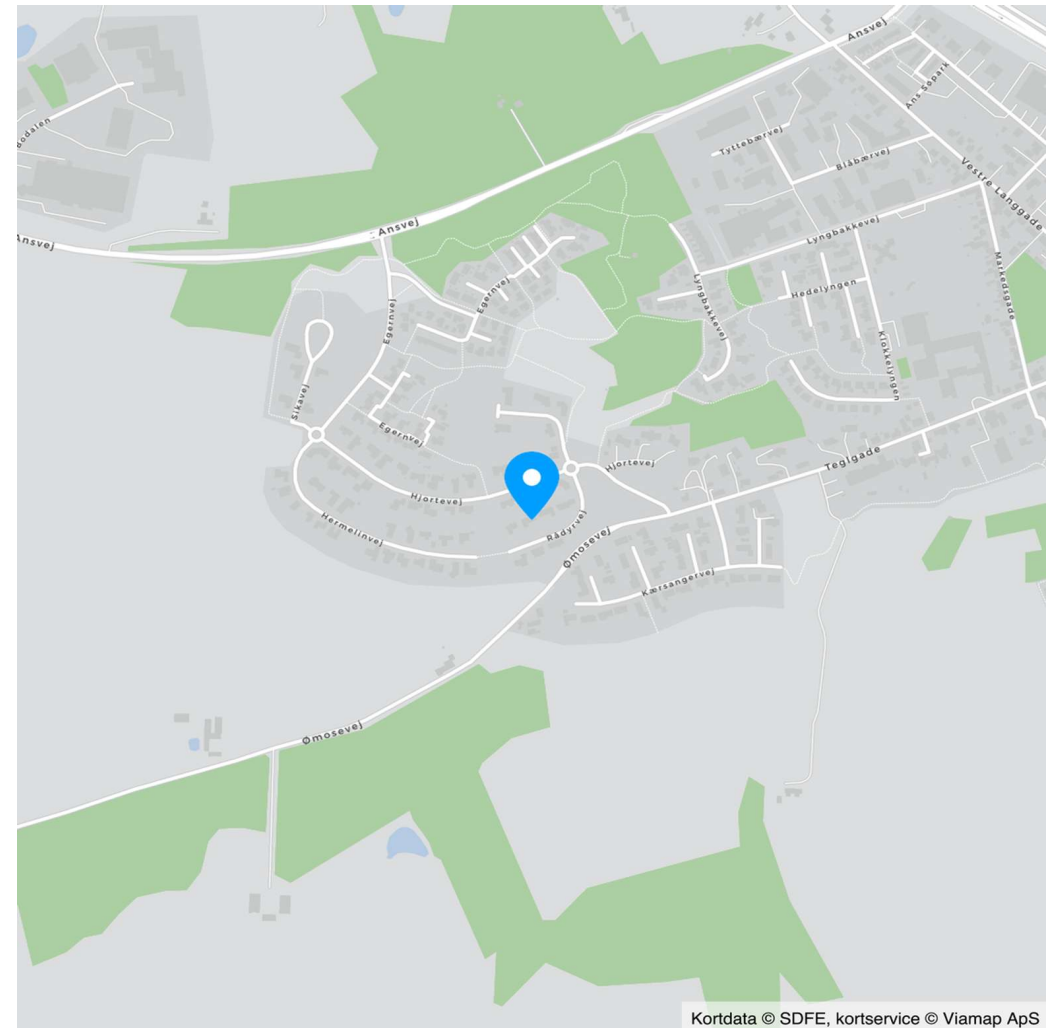
Sagsnr.: 708-2892  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 9hr Ans By, Grønbæk  
BFE-nr.: 100022242  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 2014

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.646.000  
Grundværdi: 771.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.116.800  
Grundlag for grundskyld: 616.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.162 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 152 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 32 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**

Ingen

**Planer**

Lokalplan 25-003 - Boligområde ved Kronryrvej og Rådyrvej i Ans

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade/komfur (Electrolux), ovn (Bosch), emhætte/køleskab/kølefryseskab (Bosch), skabsfryser/opvaskemaskine(Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Policenummer: 4100103635117/003

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.661 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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 salgsoptillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.796	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Rottebekæmpelse	kr.	110	I alt	kr.	3.225.307
Vejbelysning	kr.	252	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.		
Grundejerforening og vejfond	kr.	1.200			
Husforsikring	kr.	3.482			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.203			

#### 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.495 md. / 209.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.014 md. / 168.167 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: Rådyrvej 6, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 708-2892  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Dyrebakken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.

*Announce*

# REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, din lokale ejendomsmægler Vi elsker vores arbejde! Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver. Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.