



REAL

Lærkevej 4, 8643 Ans By

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	2.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.156	Grund m2	1.156
Byggeår/ombygget	1965/2018	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2678**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

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 Himmelbjerget 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: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025

Indflytningsklar familiebolig med idyllisk beliggenhed i Ans

Drømmer I om en bolig, der kombinerer moderne komfort med en fredfyldt beliggenhed? Denne velholdte familiebolig i hjertet af Ans ligger på en rolig, lukket vej og tilbyder perfekte rammer for et trygt og harmonisk familieliv. Med stisystemer direkte til både børnehave og skole er det en oplagt mulighed for børnefamilier, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

Haven er en oase af ro med flere stemningsfulde træterrasser, hvor I kan nyde solen eller hygge jer med familie og venner. Baghaven grænser op til den idylliske Ans Bæk, hvilket skaber en afslappende atmosfære med lyden af rislende vand.

Boligen er løbende blevet opdateret med stil og funktionalitet i fokus. Med en flot tilbygning, nyere tag, opdaterede vinduer og mange moderne detaljer er hjemmet klar til at byde sin nye familie velkommen.

I ankommer via et lyst og indbydende glasindgangsparti, der fylder hjemmet med naturligt lys. Herfra leder fordelingsgangen til:

Et værelse.
Et rummeligt badeværelse med både kar og bruser.
Et praktisk opbevaringsrum.
Hjemmets hjerte: det åbne køkken-alrum. Køkkenet er elegant og funktionelt med masser af skabsplads og en praktisk køkkenø, der skaber en glidende overgang til spiseområdet. Her er der plads til både hverdagsmadlavning og hyggelige stunder med børnene. Alrummet har et fantastisk lysindfald fra ovenlysvinduerne, mens brændeovnen tilføjer ekstra varme og hygge.

Hjemmet er ideelt opdelt med en separat forældreafdeling, der indeholder:

Et stort soveværelse.
Walk-in closet.
Et stilfuldt badeværelse.

Børneafdelingen - tilbygningen - består af tre rummelige værelser med højt til loftet og masser af luft og lys.

Kælderen giver ekstra muligheder med:

Et praktisk vaskerum.
Et hobbyrum.
God opbevaringsplads.

Denne bolig er gennemtænkt ned til mindste detalje og tilbyder både funktionalitet og sjæl i skøn forening. Book en fremvisning og oplev selv, hvordan denne perle i Ans kan blive jeres drømmehjem!

Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

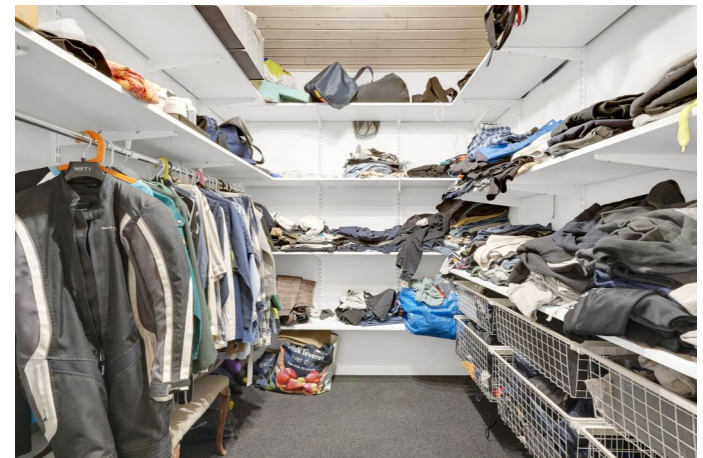
Dato: 06.12.2025



Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025



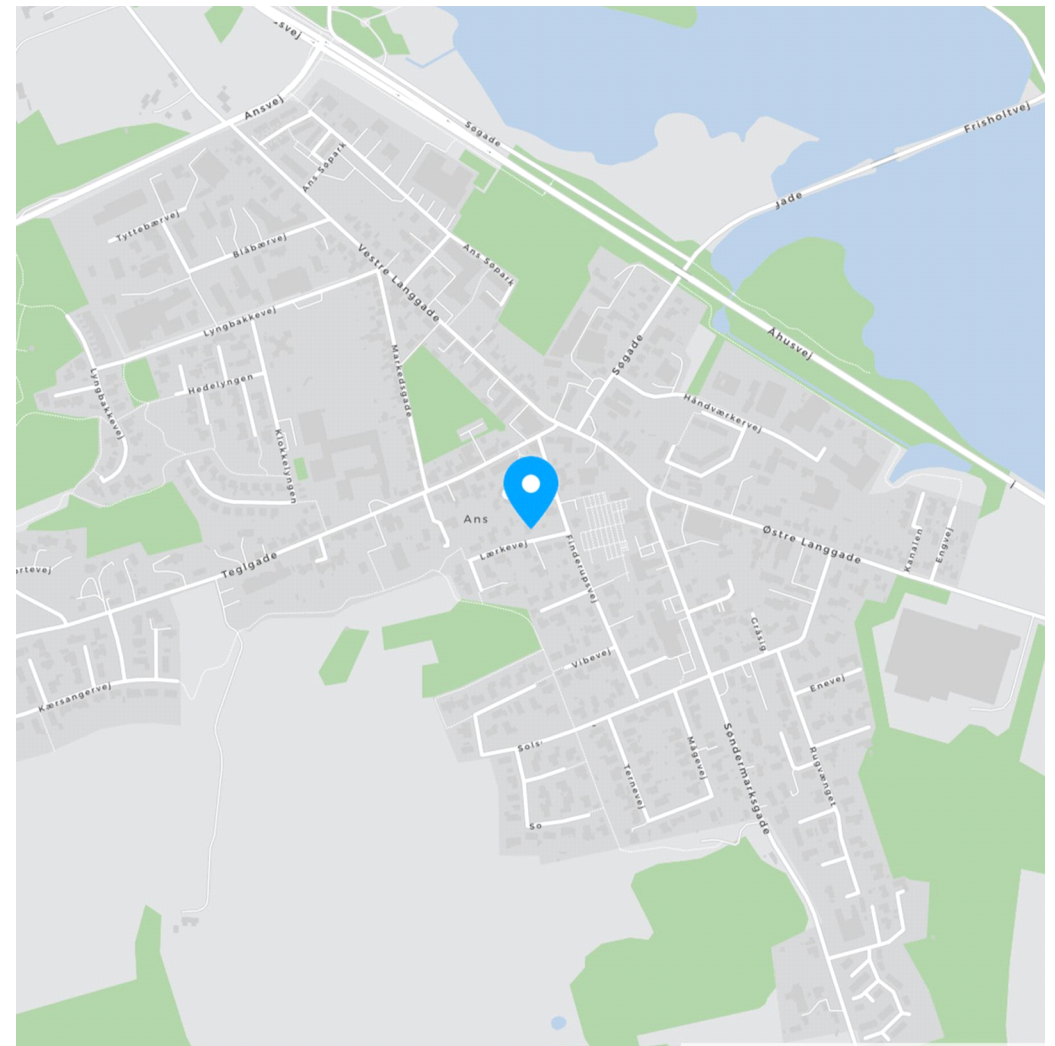
Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	2 fe Ans By, Grønbæk
BFE-nr.:	4021724
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.973.000 kr.
Grundværdi:	377.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.578.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.156 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m ²
Garage:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.08.1965 lbnr. 2899-70 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 15.07.1969 lbnr. 3365-70 Tillægstekst Dok om kloakprojekt, Prioritet forud
for pantegæld Filnavn: 70_K_388

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade:Brandt induktion, Ovn: AEG pyrolyse/udtræk, Emfang:
Silverline, Køleskab: Elektrolux m/vandudtag, Fryser/Frosts-kab: Bosch, Opvaskesmaskine: Bosch/zeolith

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 9991 814 202

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.800 Forbrug: 16,68 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne nyere end 2003 og varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varmemeforbrug i perioden 01.06.2023 til 31.05.2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 21.126,03. Der bor 5 personer i husstanden.

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 salgsoptstillingens 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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.050	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	3.318	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.355
Husforsikring	kr.	10.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	2.121.805
Skorstensfejning	kr.	602	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	121			
Ejerudgift i alt 1 år		25.867			

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 11.068 md./ 132.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.960 md./ 107.519 år v/26,45%
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: 06.12.2025
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.



Adresse: Lærkevej 4, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 708-2678
Ejerudgift/md.: kr. 2.156

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.805.745	1.805.745	1.838.704	DKK	5	135.011	27,25	5,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.