



Brombærvej 3, 8643 Ans By

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	213
Kontant	2.875.000	Erhverv m ²	725
Ejerudgift	2.578	Grund m ²	2.954
Byggeår/ombygget	1972/1977	Energimærke	C +

Sagsnr. **708-2972**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026



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 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: Christian Brøndum

Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026

Unik ejendom i Ans By – Ideel for selvstændige håndværksmestre og vækstorien-terede virksomheder

Drømmer du om at bo og arbejde ét sted – og samtidig holde det adskilt? Denne helt unikke ejendom i hjertet af Ans By giver dig muligheden for at kombinere privatliv og erhverv på en måde, du sjældent finder. Beliggende tæt på skole, indkøb og Tange Sø, tilbyder denne ejendom det bedste fra både bolig og erhvervslivet, uden at skulle gå på kompromis med hverken funktionalitet eller livskvalitet.

Fakta om ejendommen:

- Grundareal: 2954 m²
- Boligareal: 213 m² (1½ plan)
- Erhvervsareal: 725 m² (værksted, produktion, lager)

Boligen:

Den rummelige bolig på 213 m² tilbyder alt, hvad du behøver for at skabe et hjem, hvor både familielivet og arbejdet kan forløbe harmonisk. Boligen rummer 4 store værelser, stort badeværelse, toilet på 1. sal, et praktisk bryggers samt et lyst og åbent køkken/alrum og stue, der danner et naturligt samlingspunkt for familien. Den smukke villahave og både åben og overdækket terrasse giver masser af muligheder for afslapning og udendørs ophold, mens den flotte forhave byder dig velkommen hver dag.

Erhvervsdelen:

Erhvervsdelen er imponerende med hele 725 m² fordelt på stort værksted, lager og produktion-slokaler – perfekt til både håndværk, produktion og lager. De fleksible lokaler gør det muligt at tilpasse arbejdspladsen efter dine specifikke behov. F.eks. er der i dag indrettet en stor gildesal i en del af erhvervslokalerne. Der er også et fuldt udstyret køkken i frokoststuen, kontorlokale, badeværelse og to separate toiletter, det ene i forbindelse med et værelse/kontor. Endelig er der fyrrum og stort vognly.

Mulighederne er utallige - om du vil drive din forretning, bare have god plads til familiens hobies, eller have bokse til udlejning eller lignende.

Det bedste af det hele: Du kan adskille dit hjem og erhverv fuldstændigt – men stadig kun være få skridt fra din arbejdsplads.

For hvem?

Denne ejendom er perfekt for den selvstændige håndværksmester, den driftige produktionsvirksomhed eller den pladskrævende handelsvirksomhed, som ønsker at optimere både privatliv og erhvervsliv under ét tag. Det er ideelt for dig, der har brug for store erhvervslokaler, men som samtidig ønsker at bo tæt på arbejdet i et naturskønt område.

Her får du ikke blot en bolig, men en livsstil, hvor arbejds- og privatliv kan flyde sammen på en praktisk og behagelig måde – uden at det føles som et kompromis. Tæt på alle nødvendige faciliteter, og med muligheden for at drive en effektiv virksomhed lige ved siden af dit hjem, er dette en sjælden mulighed, du ikke vil gå glip af.

Kontakt os for en fremvisning – din nye arbejdsplads og bolig venter!

Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026



Værksted



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse

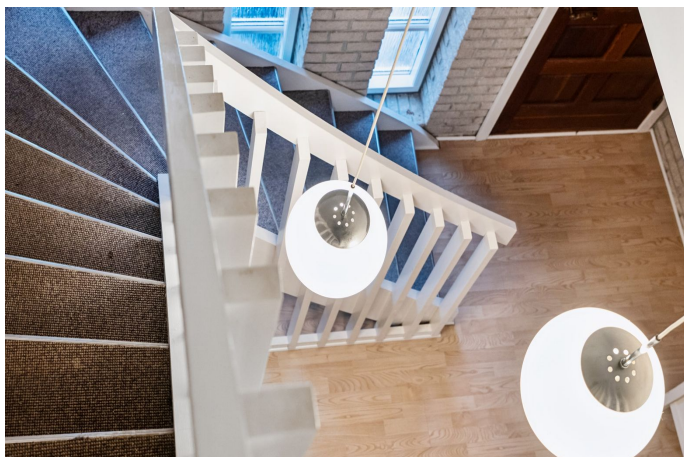


Badeværelse

Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026



Hall



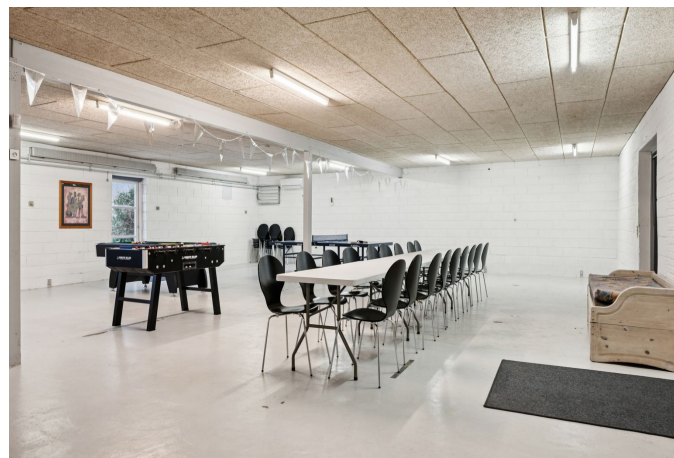
Aktivitetsrum / Stue, 1. sal



Frokoststue



Gildesal / Lager / Værksted



Gildesal / Lager / Værksted



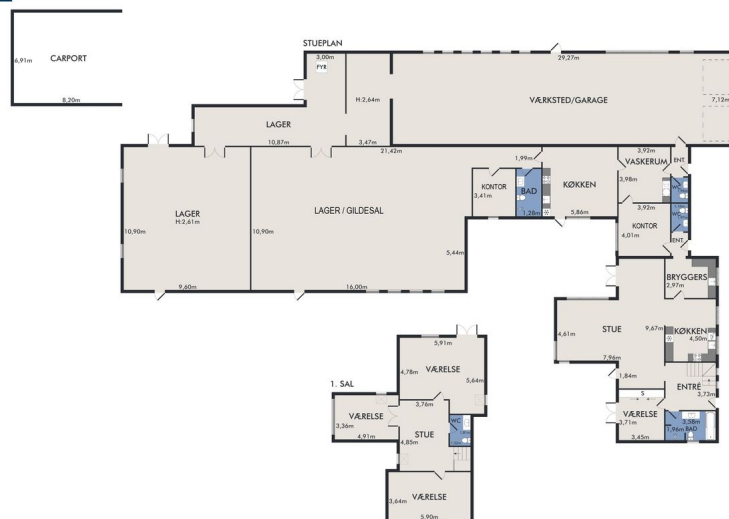
Lager

Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

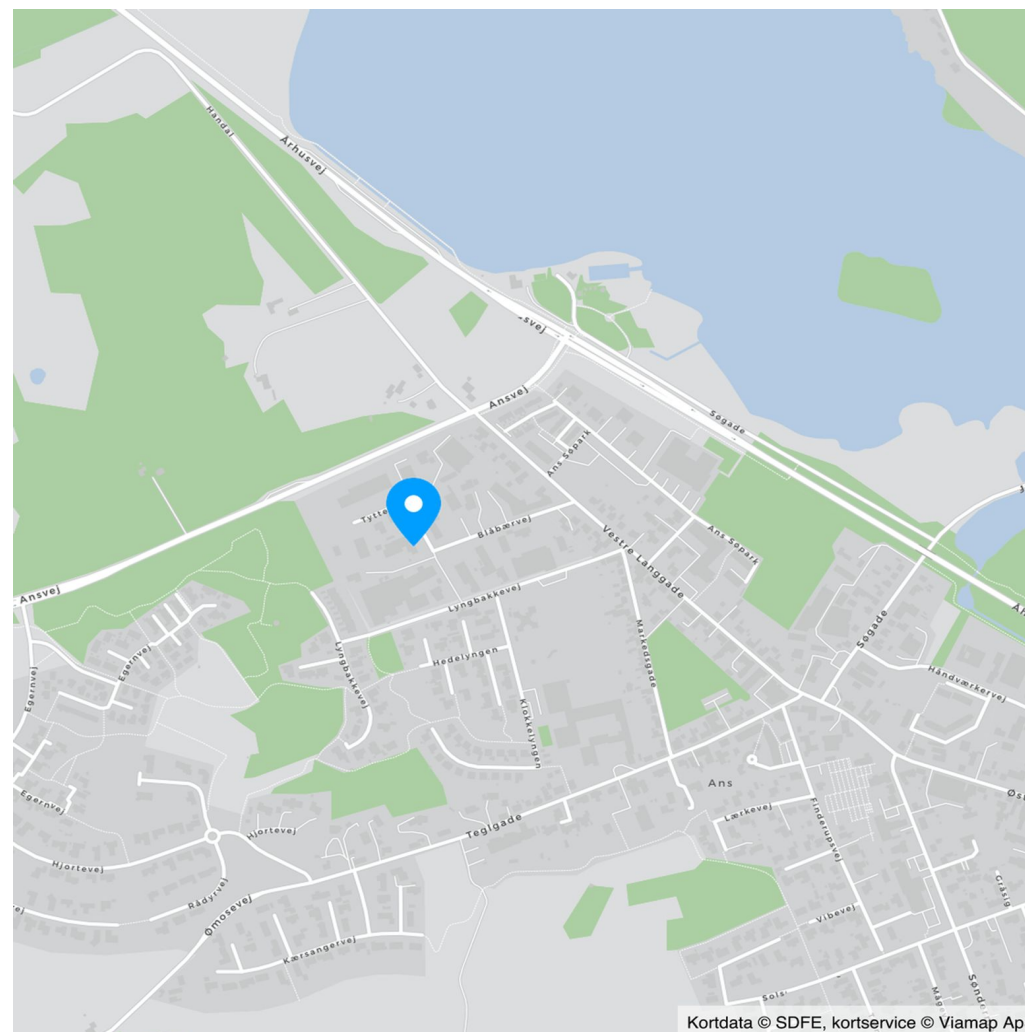
Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12an
BFE-nr.:	4022308
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1972/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.371.000
Grundværdi:	679.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.096.800
Grundlag for grundskyld:	543.200

Arealer*

Grundareal:	2.954 m ²
Boligareal i alt:	213 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	725 m ²
Garage:	58 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 15.07.1969 - Udskrift af Kendelsesprotokol for Landvæsenskommission for Viborg amtsrå
- Nr. : 15.07.1969 - ANS Kloak- og dispositionsplan for Ans By
- Nr. : 15.07.1969 - Tinglysningsretten har ikke hele servitutten
- Nr. : 15.07.1969 - Forsynings kommentarer
- Nr. 1: 15.07.1969 - Dok om kloakprojekt, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 25-D-01 - Håndværkerkvarteret, Ans

Tilbehør:

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

Køkken: Ovn og kogeplader Electrolux ca 4 år, Opvaskemaskine Beko ca 4 år, Gram køleskab ca 10 år - Køkken (frokoststuen i erhvervsdelen): Ovn og kogeplader Electrolux ca 4 år, Opvaskemaskine Gram ca 4 år, Køleskab Electrolux ca 2 år - Gildesal: 2 x køleskabe Electrolux ca 4 år

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 113558857

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 54.900 Forbrug: 18 Tom
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug af træpiller, som er den primære varmekilde, udgør en samlet pris på kr.
21.933,40 inklusiv fragt, (ved et forbrug af 10 paller træpiller i et normalår).

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Brombærvej 1, 8643 Ans By
 Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
 Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.594	Kontantpris	kr. 2.875.000
Grundskyld	kr.	5.975	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.150
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr. 2.894.150
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	243	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.	
Skorstensfejning - Anslået	kr.	817		
Husforsikring	kr.	14.724		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 30.932		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.278 md. / 183.333 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.367 md. / 148.398 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Brombærvej 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 708-2972
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 05.02.2026

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:

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-/årsopgørelsen. 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 forurennet:

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

Olietank - nedgravet/sløjfet:

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen. Gensløjfningsattest kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Solfanger:

Ejendommen har solfangere fra 2011, som benyttes til varmt vand.

Brændeovn/Pejseindsats:

Der forefindes en brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er formodet produceret før 01.01.2003. Brændeovnen skal derfor formentlig nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

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

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.