

Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**173**
Kontant	**3.245.000**	Erhverv m^2	**426**
Ejerudgift	**2.640**	Grund m^2	**3.905**
Byggeår/ombygget	**1982/2005**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **708-2635**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026



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: Cecilie Leonhard Winther

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026

Mulighedsrig ejendom med blandet bolig og erhverv i Ans

Velkommen til Lyngbakkevej 10 – en spændende ejendom med en unik kombination af bolig og erhverv. Her får du både et velholdt hus og en rummelig hal, som giver utallige muligheder for at kombinere privatliv og erhverv eller udnytte det hele som investering.

Boligen:
Boligen på 173 m² fremstår meget velholdt og er løbende opdateret, hvilket gør den både tidssvarende og attraktiv. Huset er i dag udlejet og giver derfor en stabil indtægtsmulighed. De mange kvadratmeter byder på en funktionel og lys indretning, der er velegnet til både familier og par.

Erhverv:
Ejendommens store hal på hele 426 m² er et kapitel for sig. Med masser af plads og mange anvendelsesmuligheder er den oplagt til lager, værksted, bilforretning, produktion eller en kombination af flere funktioner. Hallen har en praktisk og fleksibel indretning, der kan tilpasses individuelle behov, og den er velegnet til både mindre og større erhvervsaktiviteter.

Om området:
Ans er en levende og attraktiv by, der ligger naturskønt og centralt placeret. Byen byder på et rigt foreningsliv, gode indkøbsmuligheder, skoler og fritidsfaciliteter. Her er et stærkt lokalt sammenhold, og byens beliggenhed gør den ideel for både familier og pendlere med nem adgang til større byer som Silkeborg, Viborg og Randers.

En ejendom med mange muligheder:
Lyngbakkevej 10 er perfekt for dig, der søger en kombination af bolig og erhverv, eller som ønsker en ejendom med både investeringspotentiale og praktisk anvendelighed. Kom og oplev mulighederne – her er plads til både drømme og ambitioner!

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026











COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026

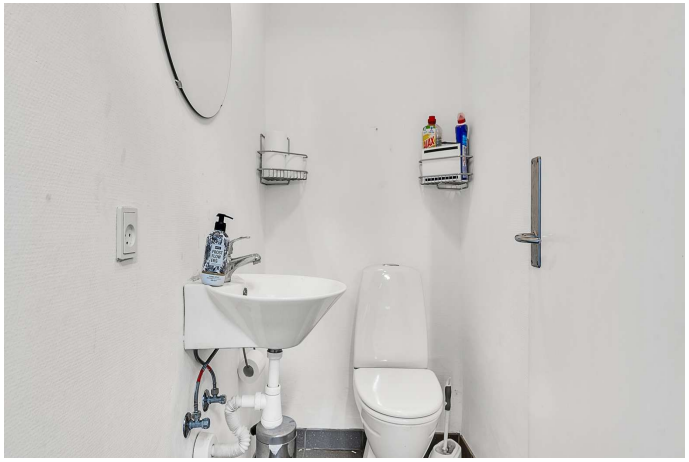












COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

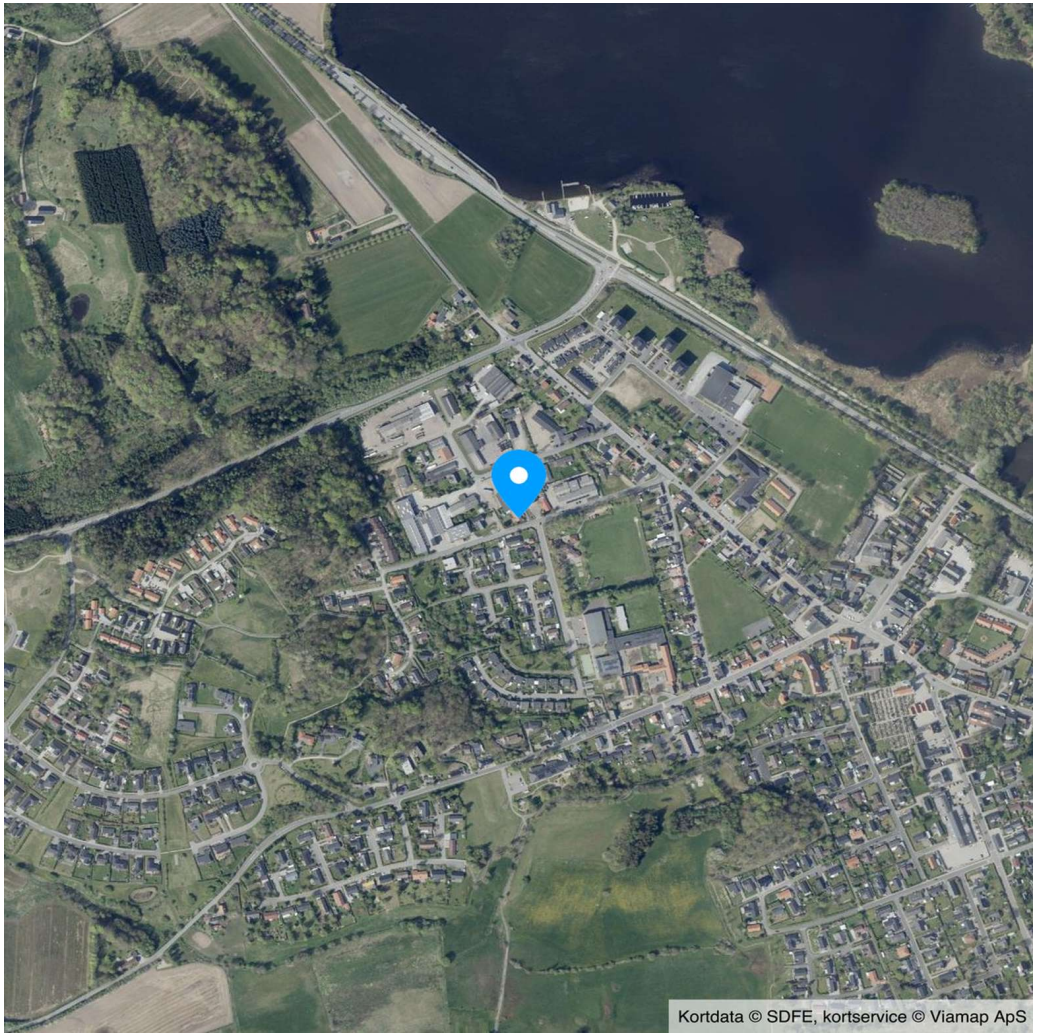
Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig/Erhverv
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12ac Ans By, Grønbæk
BFE-nr.:	4022298
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1982/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.226.000
Grundværdi:	857.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	980.800
Grundlag for grundskyld:	685.600

Arealer**

Grundareal:	3.905 m²
Boligareal i alt:	173 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	173 m²

Øvrige arealer:

Erhvervsareal:	426 m²
Carport:	35 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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
- Nr. 1: 19.12.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, tilbage- og videresalg mm
- Nr. 2: 15.07.1969 - Dok om kloakprojekt, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 24.05.1982 - Dok om færdselsret mv

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kaffemaskine, vaskemaskine og tørretumbler medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 9529 855 041

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 31.200 Forbrug: 2.101 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002
Grundskyld	kr.	7.542
Renovation - Anslået	kr.	3.579
Rottebekæmpelse og Skorstensfejning - Anslået	kr.	1.108
Husforsikring	kr.	14.445
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.676

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
I alt	kr.	3.266.350

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.

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.207 md. / 218.483 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.587 md. / 175.050 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 25.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.761.000
Nr. 5: hovedstol kr. 500.000
Nr. 6: hovedstol kr. 225.000
Nr. 7: hovedstol kr. 275.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

Tilstandsrapport mv.
Der står fejlagtigt grundet systemfejl, at der udarbejdes tilstandsrapport samt forsikringstilbud. Dette udarbejdes ikke, da ejendommen ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

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

Olietank
Olietank - nedgravet/sløjfet:
I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen. Sløjfningsattest kan rekvireres hos ejendomsmægler. ***ELLER.....***

Olietank - nedgravet/sløjfet:
I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen.

Olietank - overjordisk/sløjfet::
Der forefindes en overjordisk, sløjfet olietank - placeret i [bryggers/kælder/udhus/fyrrum] - på ejendommen. Olietanksattest kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Olietank - overjordisk i brug:
Der forefindes en overjordisk olietank - placeret i [bryggers/kælder/udhus/fyrrum] - på ejendommen, som ifølge sælgers oplysninger fortsat er i brug, og som skal sløjfes senest i år [XXXX]. Olietanksattest kan rekvireres hos ejendomsmægler.

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 & 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.