



REAL

Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	173
Kontantpris	3.495.000	Erhverv m2	426
Ejerudgift	2.803	Grund m2	3.905
Byggear	1982	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2635**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026



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: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026

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!

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026



Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026



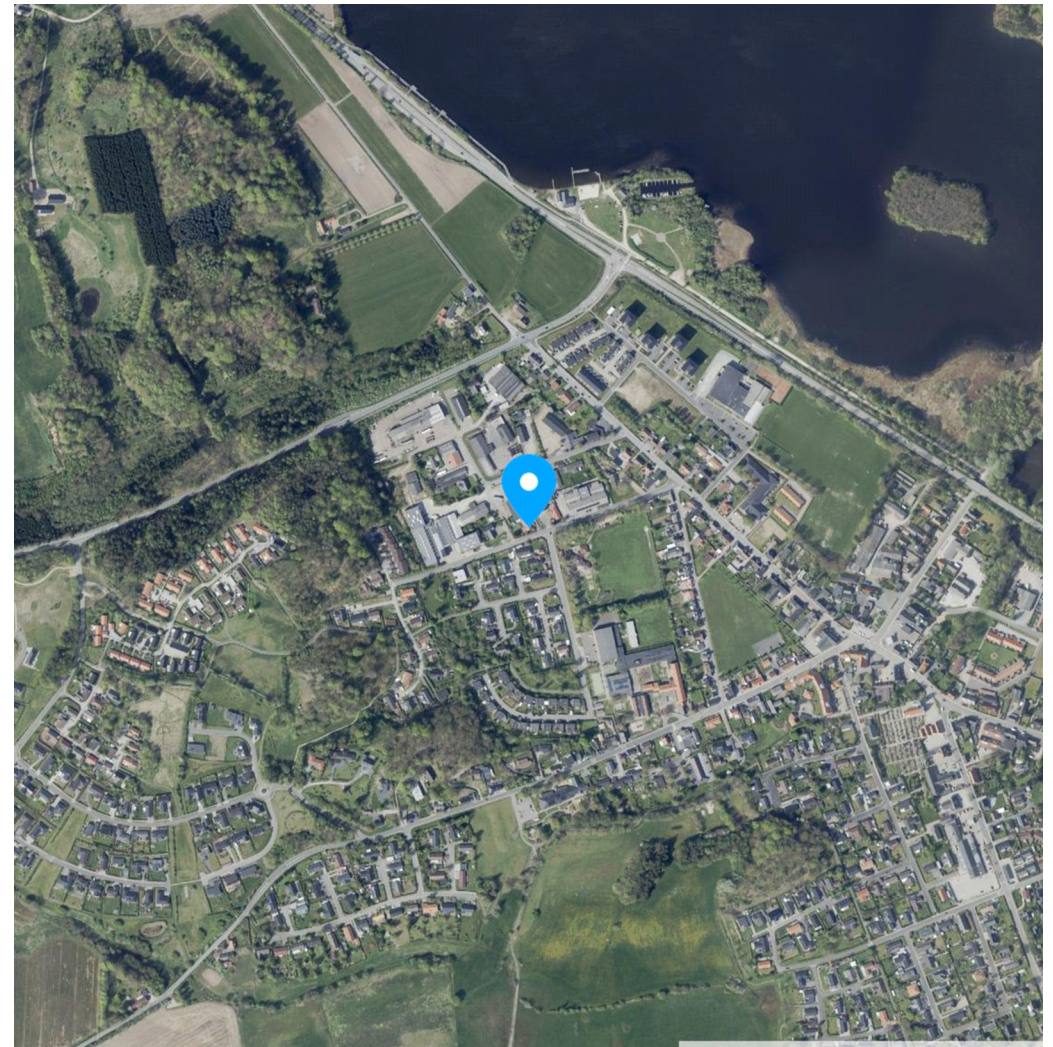
Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.





Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12 ac Ans By, Grønbæk
BFE-nr.:	4022298
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ans vand
Vej:	Offentlig og privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.000.000 kr.
Grundværdi:	833.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.600.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	3.905 m ²
Erhvervsareal:	426 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	35 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. 19.12.1968 lbnr. 5178-70 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, tilbage- og videresalg mm
Nr. 2 lyst d. 15.07.1969 lbnr. 3365-70 Tillægstekst Dok om kloakprojekt, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 70_K_388
Nr. 3 lyst d. 24.05.1982 lbnr. 5637-70 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 1 lyst d. 19.12.1968 lbnr. 5178-70 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, tilbage- og videresalg mm
Nr. 2 lyst d. 15.07.1969 lbnr. 3365-70 Tillægstekst Dok om kloakprojekt, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 70_K_388
Nr. 3 lyst d. 24.05.1982 lbnr. 5637-70 Tillægstekst 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.



Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026

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: 9529 855 041

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 31.200 Forbrug: 2.101,00 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.160	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.345	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.348
Husforsikring	kr.	14.445	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	3.528.198
Rottebekæmpelse og Skorstensfejning	kr.	1.108			

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

33.636

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.474 md./ 221.691 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.086 md./ 181.030 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 3,5% 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:

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: 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: Lyngbakkevej 10, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-2635
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.01.2026

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:

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
DLR Kredit A/S/2,5% Obligationslån	Obligationslån	841.506	841.506	847.875	DKK	2,5	125.074	8,50	3,92			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

REAL



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.