

REAL



## Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>56</b>
Kontant	<b>750.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.079</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>3.370</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1991</b>		

Sagsnr. **708-3162**

**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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026



## Hyggeligt sommerhus i naturskønne Roe

På Bakkehusvej 6 finder du dette nydelige, malede og velholdte sommerhus, beliggende på en stor grund omgivet af høje træer. Her er der masser af fred og idyl, hvor naturen skaber de perfekte rammer for afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Sommerhuset ligger i det charmerende område Roe, som byder på gode omgivelser og en skøn beliggenhed tæt på naturen. Samtidig er der kort afstand til både Ans og Silkeborg, hvor du finder gode indkøbsmuligheder, spisesteder og et rigt udvalg af fritidsaktiviteter. Med den centrale placering er det let at kombinere sommerhuslivet med byens bekvemmeligheder.

Indvendigt fremstår huset lyst og indbydende med en funktionel planløsning. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken/alrum og stue, som er samlet i ét stort opholdsrum. Her strømmer lyset ind, og der er god plads til både madlavning, fælles måltider og afslapning foran sofaen.

Derudover rummer sommerhuset to værelser samt et pænt badeværelse med adgang til sauna, hvilket gør det ideelt til både den lille familie, parret eller som et hyggeligt fristed for gæster.

Udendørs kan den store grund nydes i fulde drag, hvor de høje træer skaber en privat og stemningsfuld oase. Her får du et sommerhus, hvor natur og nærvær er i centrum – samtidig med at Silkeborg og Ans ligger inden for kort rækkevidde.

### 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.

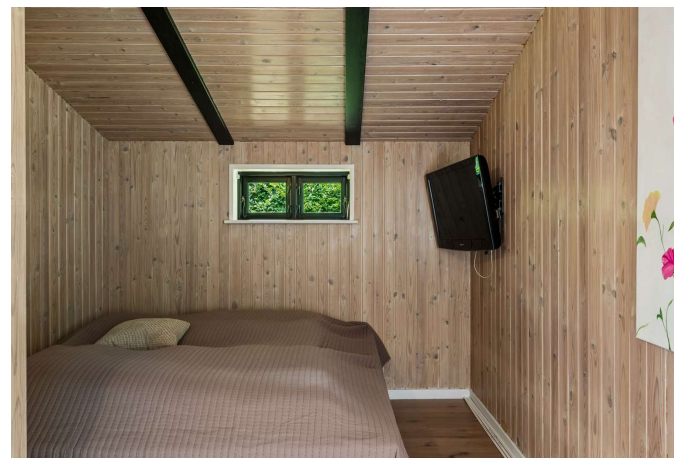
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026



Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026





Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

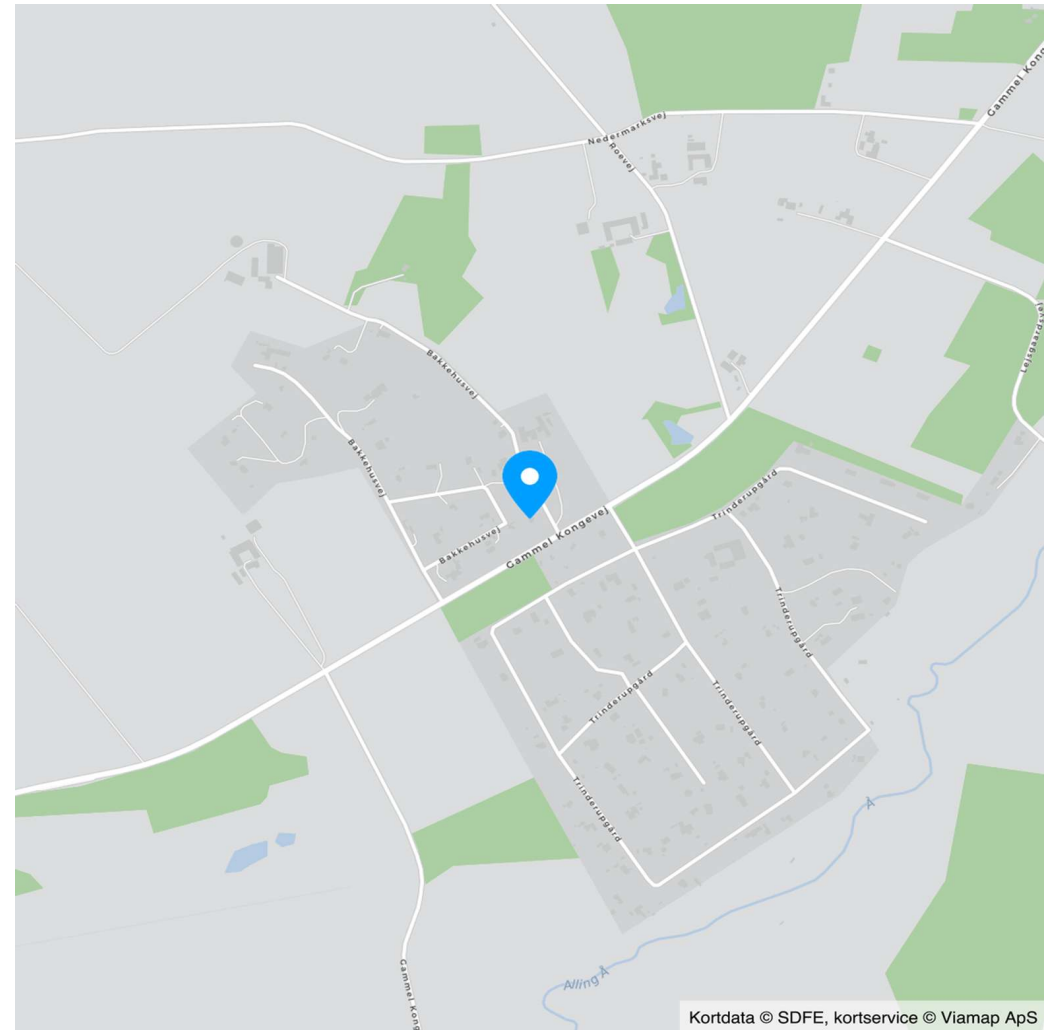
Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 12am Grønbæk By, Grønbæk  
BFE-nr.: 4022694  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1971/1991

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 534.000  
Grundværdi: 178.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 427.200  
Grundlag for grundskyld: 142.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 3.370 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 56 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 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**

- Nr. 1: 18.09.1963 - Dok om adgang til vej
- Nr. 2: 18.04.1964 - Dok om adgang til vej, hegn mv
- Nr. 3: 19.05.1967 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 09.04.1969 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Lokalplan B\_20 - Sommerhusområde ved Trinderupgård

Tilbehør:

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

Køleskab (Ikke oplyst), Emhætte (Ikke oplyst), Komfur (Ikke oplyst), Ovn (Ikke oplyst), Kogeplade (Ikke oplyst), Opvaskemaskine (Ikke oplyst)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: eventuelle personlige ejendele

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: QD3000004745627

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.179	Kontantpris	kr.	750.000
Grundskyld	kr.	1.566	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	762.527
Grundejerforening - Vejforening	kr.	400			
Husforsikring	kr.	5.151	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.945			

#### 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.209 md. / 50.514 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.359 md. / 40.314 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 708-3162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 16.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 520.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Bakkehusvejvest

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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.

#### **BBR-meddelelse:**

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at skur, drivhus og overdækket terrasse ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få

konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

#### **Hårde hvidevarers funktionsdygtighed**

Sælger har ikke kendskab til hårde hvide varers funktionsdygtighed, og indestår derfor ikke for funktionsdygtigheden af disse

# 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.