

Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**56**
Kontant	**695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.079**	Grund m^2	**3.370**
Byggeår/ombygget	**1971/1991**		

Sagsnr. **708-3162**

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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 12.11.2026



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

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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

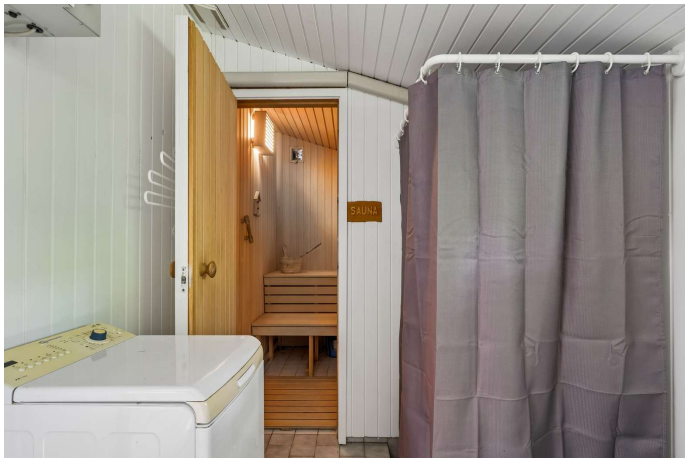
RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

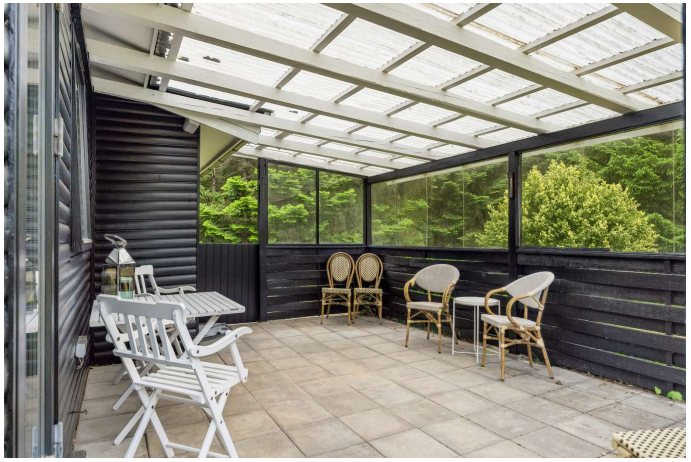
Sagsnr.: 708-3162
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 12.11.2026













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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

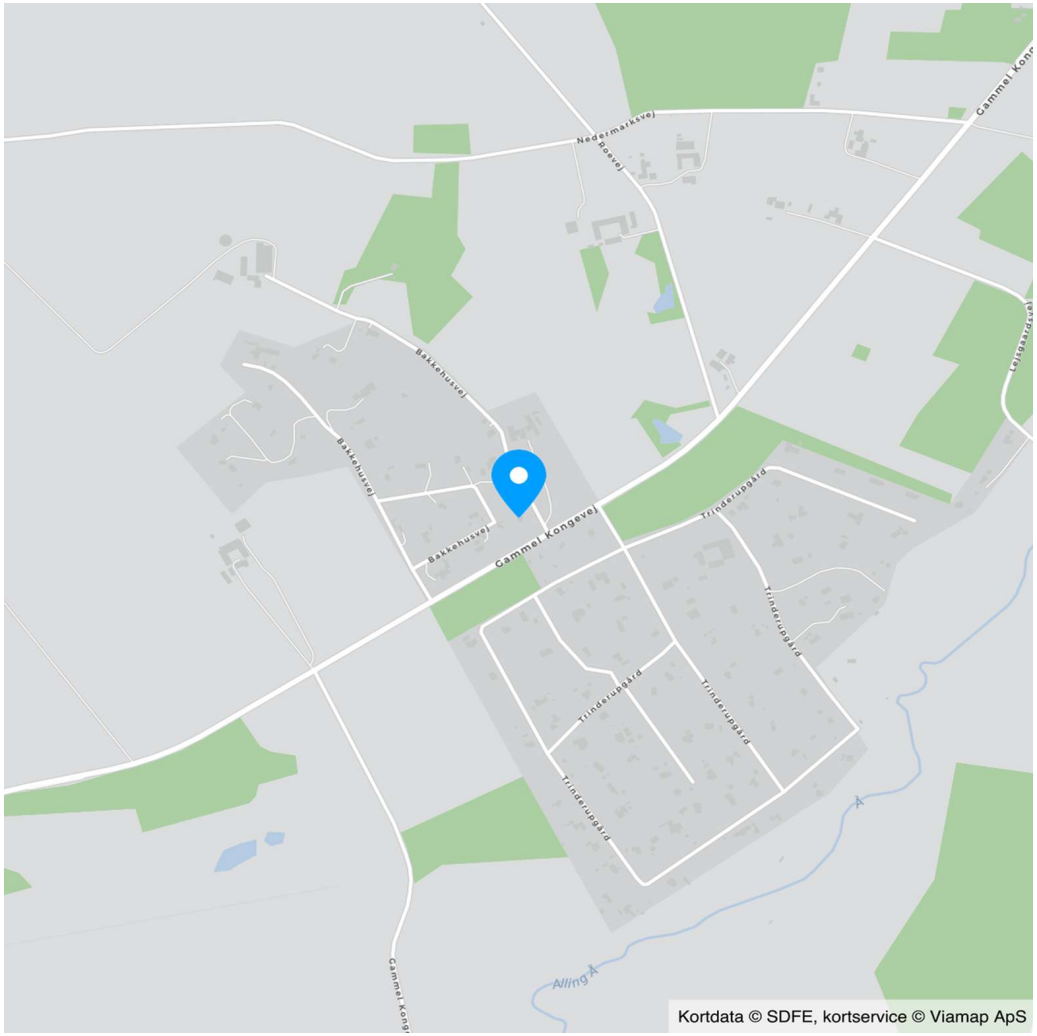
Sagsnr.: 708-3162
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kort

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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12am Grønbæk By, Grønbæk
BFE-nr.:	4022694
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
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^2
Boligareal i alt:	56 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m^2
Carport:	18 m^2

** 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: 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 _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: eventuelle personlige ejendele

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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.179
Grundskyld	kr.	1.566
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse	kr.	71
Grundejerforening - Vejforening	kr.	400
Husforsikring	kr.	5.151
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.945

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
I alt	kr.	707.227

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunderjuridiske, 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.038 md. / 48.459 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.223 md. / 38.679 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: Bakkehusvej 6, Roe, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 12.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 520.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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

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.