



REAL

Bakbjergvej 16E, 8653 Them

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	90
Kontantpris	2.998.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.824		
Byggeår/ombygget	1900/2020	Energimærke	A

Sagsnr. **70503088**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Det er ganske enkelt en sjældenhed i Danmark: En ejerlejlighed, opført i landzone, omgivet af fredet natur og med direkte adgang til golfbane. Bakbjergvej 16E er ikke bare en bolig – det er en livsstil for den kræsne køber, der ønsker ro, udsigt, kvalitet og et eksklusivt fællesskab.

Boligen er en del af den lille, arkitekttegnede ejerforening *Himmelbjerg Golfkølle*, bestående af blot syv fuldmurede lejligheder opført som et bofællesskab i 2007. Det var dengang et mindre planlægningsmæssigt mirakel, at Them Kommune gav tilladelse til helårsbeboelse i en ejerlejlighedsstruktur i landzone – noget Silkeborg Kommune siden har tilkendegivet at de næppe have godkendt. Det gør boligen til en sjælden juridisk og arkitektonisk undtagelse i Danmark.

Lejligheden på 97 m²+ 14 m² fremstår lys, rummelig og veldisponeret med udsigt til natur og fælles sø, samt med adgang til både privat terrasse og fælles sydvendt udeareal med spiseplads og lægivende beplantning. Her er lavt varmeforbrug, moderne træpillefyr (installeret 2024), privat spildevandsanlæg uden almindelig vandafledningsafgift og en sund ejerforening med god økonomi og lave fællesudgifter.

Ejendommen er til nuværende ejer godkendt som flexbolig, således den kan bruges som sommerhus. Kommunen har tilkendegivet at en ny ejer også vil kunne få denne tilladelse.

Placeringen er intet mindre end spektakulær – i hjertet af Himmelbjergene, direkte op til Bakbjergbanen (9 huller), som er en del af Himmelbjerg Golf Clubs 27-hullers anlæg. Banen er åben året rundt og ligger bogstaveligt talt lige uden for døren. Samtidig er området rig på dyreliv og naturoplevelser: trane, isfugl, havørn, krondyr og sikahjort ses jævnligt i området, og Margueritrutten løber lige forbi huset.

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.

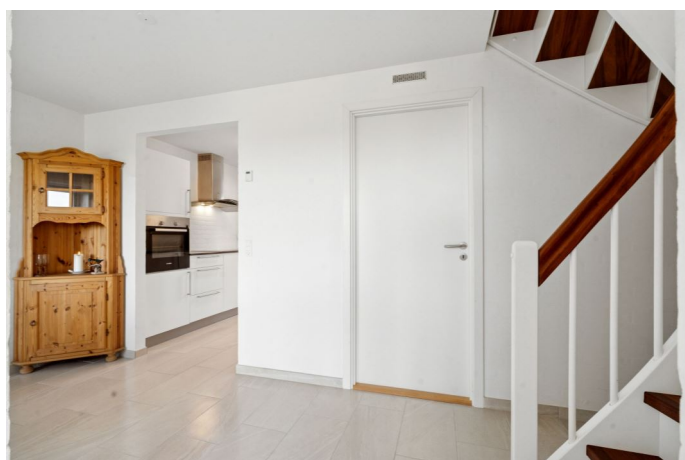
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

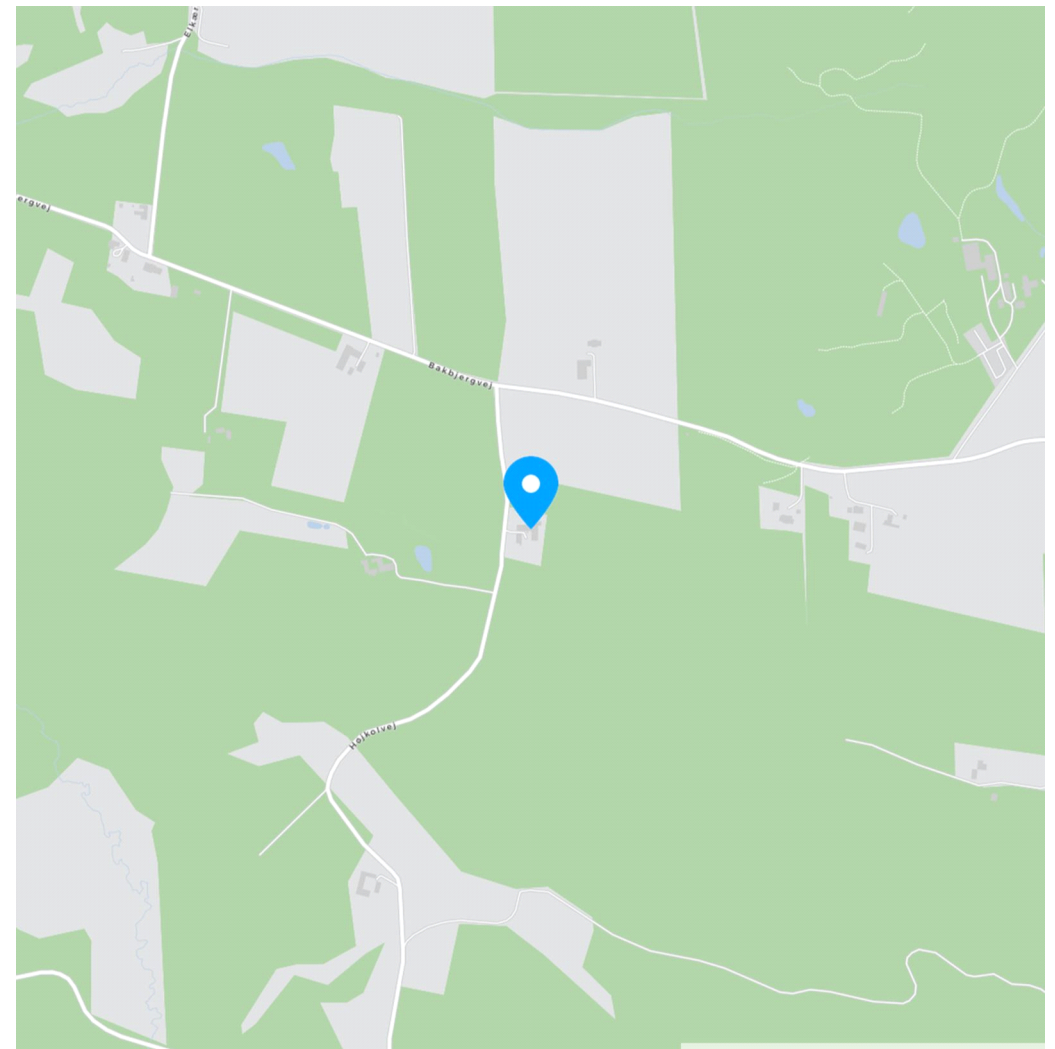
Dato: 31.01.2026



Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

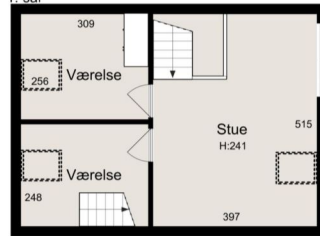
Dato: 31.01.2026



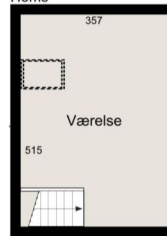
Stueplan



1. sal



Hems



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	4 f Salten By, Them
BFE-nr.:	364606
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.333.000 kr.
Grundværdi:	988.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.866.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	790.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	97 m ²
- heraf boligareal:	90 m ²
- heraf areal til andet:	7 m ²
BBR-boligareal:	90 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	12 m ²
- Hems:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.08.1832 Dok om fri og uhindret ålegang fra Mossøe og Salten Langsø for ejeren af Ry Mølle
Nr. 2 lyst d. 20.06.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplanramme:
40-R-21

Lokalplan:
nr. 63

Andet:
Skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A.

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.

Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.519	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	8.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Ejerforening	kr.	15.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	74	I alt	kr.	3.024.850
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		33.887			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.121 md./ 193.455 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.030 md./ 156.366 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 4% 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: 31.01.2026
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Bakbjergvej 16E, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 70503088
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Baggård og bål plads er fællesområdet.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på