



**REAL**

## Klokbjerghegnet 13, 8653 Them

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.651</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>577</b>
Byggeår	<b>1988</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **70503232**

---

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://www.realmaeglerne.dk/silkeborg)

## 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: Klokbjerghegnet 13, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 16.06.2026



### Indflytningsklar familievilla med skøn beliggenhed for enden af lukket vej

På Klokbjerghegnet 13 i Them finder I denne lyse og indbydende villa på 143 m<sup>2</sup>, som gennem de seneste år er blevet flot renoveret med sans for både kvalitet og æstetik. Boligen er beliggende for enden af en lukket vej, hvilket giver en rolig og tryk hverdag med minimal trafik – perfekt for børnefamilien.

Ejendommen byder velkommen med en god carport og tilhørende værksted, der giver praktiske opbevaringsmuligheder. Udendørs kan I nyde den skønne træterrasse, som danner en dejlig ramme om sommerens måltider og hyggelige stunder med familie og venner.

Indenfor mødes I af en lys og indbydende entré, hvor flotte snedkerbyggede skabe skaber et stilrent førstehåndsindtryk. Bag skabsløsningen er vaskemaskine og øvrige praktiske funktioner elegant integreret, så entréen fremstår både funktionel og æstetisk indbydende. Det er en varm og indbydende velkomst til hjemmet, allerede når I træder indenfor.

Renoveringer fra 2020 og frem til i dag har skabt et moderne og indflytningsklart hjem, hvor flere flotte snedkerløsninger tilfører både karakter og funktionalitet. Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum med loft til kip og akustiklofter, som skaber en fantastisk rumfornemmelse og et behageligt indeklima. Her er god plads til både hverdagsliv og gæster.

Boligen rummer desuden fire gode værelser, en rummelig stue, entré/gang samt et stort badeværelse, hvilket giver optimale rammer for familien, der ønsker god plads til både fællesskab og privatliv.

Bag ejendommen er der direkte adgang til områdets stisystemer, som inviterer til gå- og løbeture i de naturskønne omgivelser. For enden af vejen ligger desuden en hyggelig offentlig legeplads, som de yngste familiemedlemmer vil sætte stor pris på.

Haven er udeneret og hvedelia med flere frugttræer, der bidrager til den

### 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: Klokbjerghegnet 13, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 16.06.2026





Adresse: Klokbjerghegnet 13, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	8dæ Them By, Them
BFE-nr.:	4310739
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.769.000
Grundværdi:	597.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.415.200
Grundlag for grundskyld:	477.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	577 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	143 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m <sup>2</sup>
Udhus:	3 m <sup>2</sup>
Udhus:	4 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: 01.08.1988 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

**Planer**

Kommuneplan 40-B-16 - Klokbjerg, Them  
Lokalplan 26 - UDLEJNINGSBOLIGER, KLOKBJERGHØJEN, THEM

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klokbjerghegnet 13, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 16.06.2026

#### 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:

#### 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 1  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Klokbjerghegnet 13, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 16.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.218	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Husforsikring	kr.	4.584	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Renovation	kr.	2.652	I alt	kr.	2.921.776
Rottebekæmpelse	kr.	105			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.812

**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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.755 md. / 189.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.619 md. / 151.425 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: Klokbjerghegnet 13, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 70503232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

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. 2: hovedstol kr. 1.840.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 525.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 3.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*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 kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".