

REAL



Hjortevej 4, Them, 8653 Them

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	4.298.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.006	Grund m ²	1.291
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **708-1467**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Hjortevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026



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: Hjortevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

Lækker og indbydende villa på lukket vej i attraktive Them

På en rolig, stille og lukket vej i attraktive Them finder du denne virkelig flotte og spændende ejendom med en gennemtænkt planløsning og masser af plads – både inde og ude. Her er der skabt en bolig, der passer perfekt til familien, der ønsker funktionalitet, rummelighed og ro i hverdagen.

Boligen byder på en god værelsesafdeling med tre indretningsvenlige værelser, ideelle til børn, kontor eller gæster. Hertil kommer et stort og praktisk bryggers med masser af opbevaringsplads samt et pænt badeværelse.

Husets absolutte hjerterum er det store og lyse køkken/alrum, hvor stuen ligger i naturlig forlængelse. De store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald og en skøn sammenhæng mellem inde og ude. Her er der god plads til både hverdagsliv og gæster.

Forældresoveværelset fremstår som en privat afdeling med eget badeværelse samt walk-in-closet – en luksuriøs detalje, der fuldender boligens komfort.

Til ejendommen hører en garage samt en ekstra bygning, som giver helt unikke muligheder for dig med interesse for hobbyprojekter, fitness, kontor, værksted, opbevaring eller flere biler. Der er muligheder hvad end drømmen er. Bygningen er opført med vand og afløb og bruges i dag af sælger til erhverv.

Boligen er løbende energioptimeret med luft til vand varmpumpe og solceller i 2022.

Den lukkede have danner en skøn og privat ramme om udelivet. Her er plads til både leg, afslapning og hyggelige sommeraftener.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien med kort gåafstand og sikre stisystemer til skole.

Them er en attraktiv og velfungerende by med et aktivt lokalmiljø, skole, daginstitutioner, indkøb og idrætsfaciliteter. Byen er omgivet af smuk natur med gode stisystemer og kort afstand til både Silkeborgs skove og søer. Samtidig har du nem adgang til både Silkeborg, Ikast og Herning, hvilket gør Them til et eftertragtet valg for mange familier.

En indflytningsklar og indbydende bolig med en sjældne kombination af beliggenhed, funktionalitet og plads.

Adresse: Hjørtevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026



Adresse: Hjørtevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026



Adresse: Hjørtevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

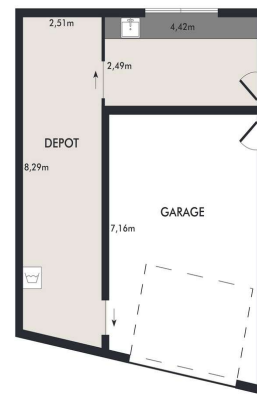




Adresse: Hjørtevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026



Adresse: Hjørtevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

REAL



REAL



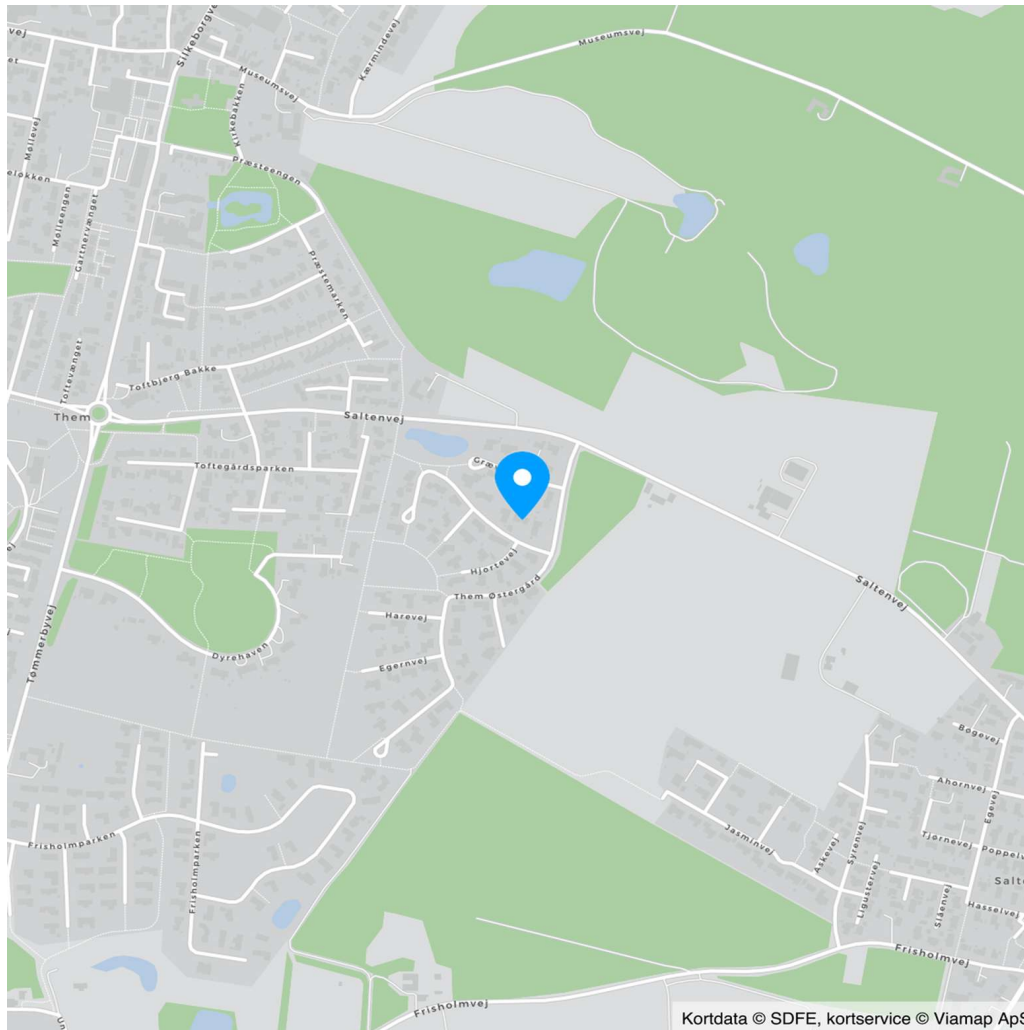
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hjørtevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026



Adresse: Hjortevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1ga Them By, Them
BFE-nr.:	9814602
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.738.000
Grundværdi:	938.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.990.400
Grundlag for grundskyld:	750.400

Arealer**

Grundareal:	1.291 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	11 m ²
Indbygget carport:	35 m ²
Garage:	69 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

Ingen

Planer

Lokalplan 76 - Nyt boligområde i den østlige del af Them By
Lokalplan.pdf

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hjortevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

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: Forsikringselskab: Topdanmark - Policenummer: 9499 956 298

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.998 Forbrug: 1.522 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
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 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 stød"

Energimærkning: Energimærke C

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Solcelleanlæg:

I henhold til BBR-meddelelsen er der etableret solcelleanlæg på ejendommen.

Adresse: Hjortevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.251	Kontantpris	kr.	4.298.000
Grundskyld	kr.	8.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	2.253	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Grundejerforening - Anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	4.339.582
Rottebekæmpelse	kr.	141	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.		
Varmepumpe leje	kr.	15.732			
Husforsikring	kr.	5.436			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.067			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.586 md. / 283.027 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.894 md. / 226.726 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: 30.04.2026

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: Hjortevej 4, Them, 8653 Them
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: 708-1467
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 09.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.221.000
Nr. 2: hovedstol kr. 350.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.259.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Them Østergård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

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.