



REAL

## Mølledraget 7, 8653 Them

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>122</b>   |
| Kontant    | <b>2.195.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.704</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.414</b> |
| Byggeår    | <b>1972</b>      | Energimærke          | <b>+ D</b>   |

Sagsnr. **70503185**

**RealMæglerne** Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie 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: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026



### En indbydende og velbeliggende villa i attraktive Them, omgivet af smuk natur og rolige omgivelser.

Ejendommen er beliggende i et roligt og familievenligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig er der nem adgang til naturskønne områder, skov og stisystemer, hvilket gør boligen perfekt for naturelskere og aktive familier.

Boligen fremstår lys og velholdt med en funktionel planløsning, der skaber en behagelig og hjemlig atmosfære. Her får du gode opholdsrum med plads til både hverdag og gæster, hvor naturligt lys strømmer ind og giver en varm og indbydende stemning. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsområdet, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for familien, mens værelserne er rummelige og fleksible i anvendelse – ideelle til både børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Udendørs byder grunden på en hyggelig have med gode muligheder for leg, afslapning og udeliv. Her kan du nyde solrige dage på terrassen og skabe dine egne grønne oaser i rolige omgivelser.

En attraktiv bolig med en skøn beliggenhed, der kombinerer trygge rammer, naturnær beliggenhed og en velfungerende hverdag – perfekt til både par og familier, der ønsker at bo i et roligt område med nærhed til det hele.

### 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.

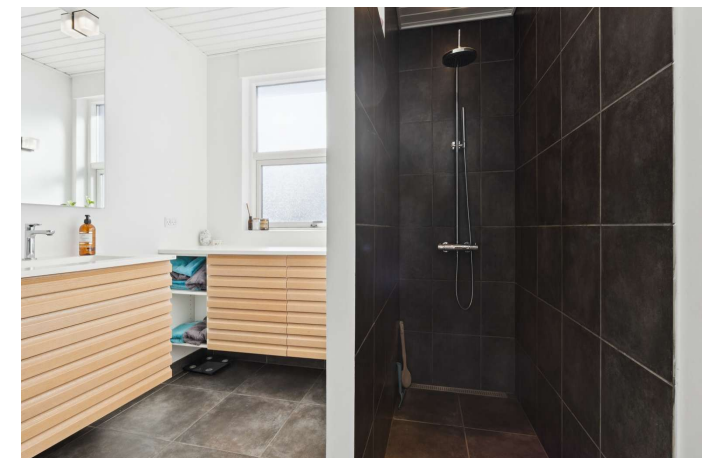
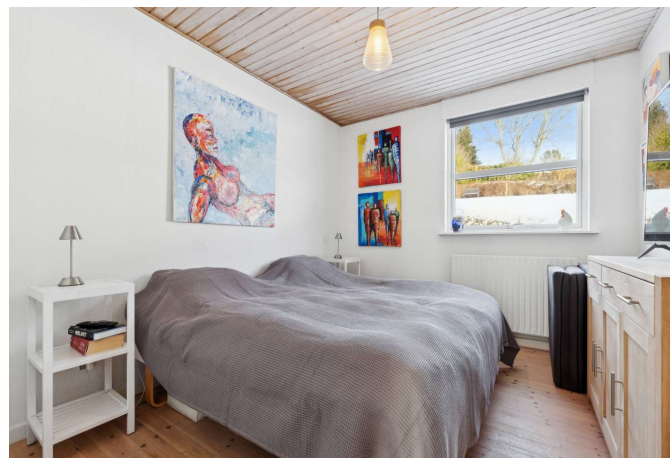
Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen



Adresse: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026



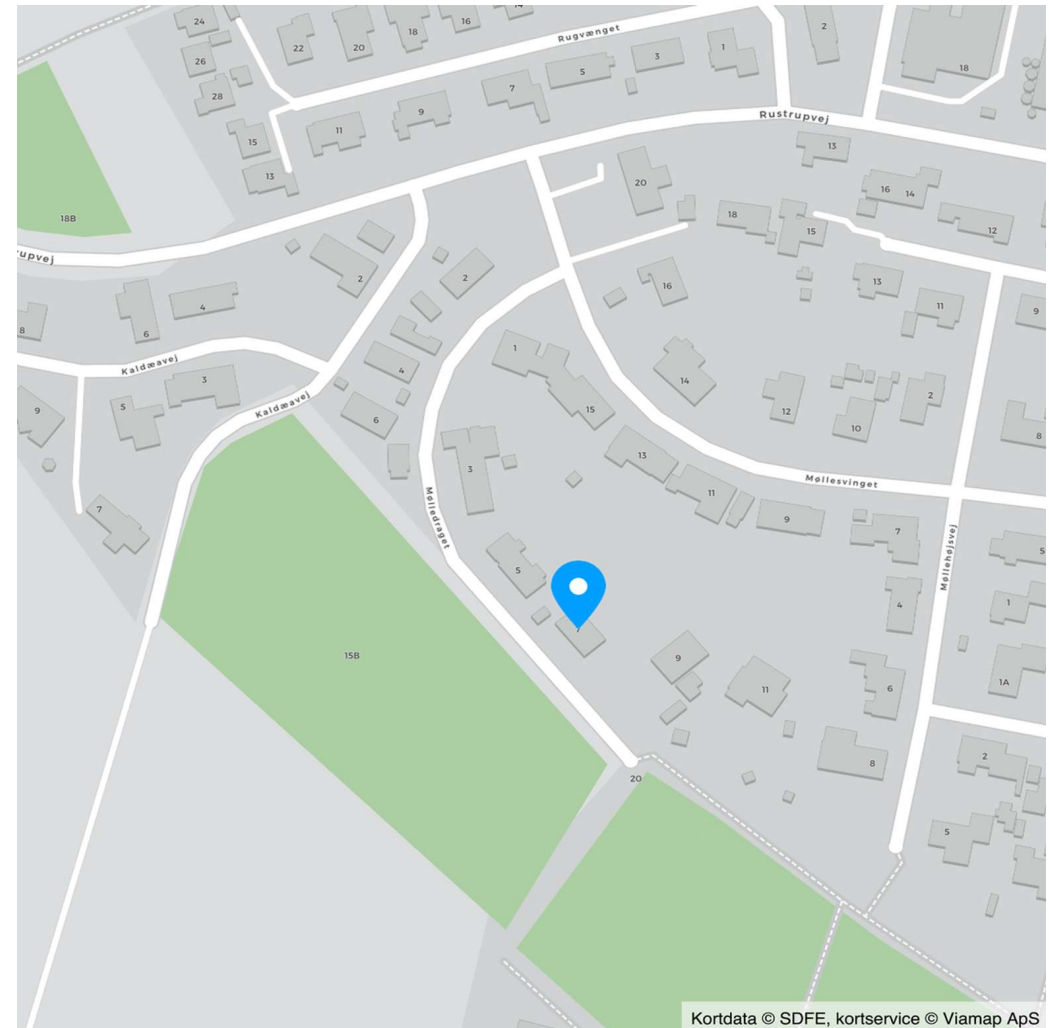
Adresse: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 6bx Them By, Them  
BFE-nr.: 4310562  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.408.000  
Grundværdi: 786.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.126.400  
Grundlag for grundskyld: 628.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.414 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 29 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: 06.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 65\_N\_570  
- Nr. 2: 13.08.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 40-B-05 - Møllekvarteret, 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: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestadens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgssopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                          |     |        |                                                                                                    |     |           |
|--------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 5.745  | Kontantpris                                                                                        | kr. | 2.195.000 |
| Grundskyld               | kr. | 6.917  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                       | kr. | 15.050    |
| Renovation               | kr. | 2.945  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                   | kr. | 9.162     |
| Rottebekæmpelse, Anslået | kr. | 115    | I alt                                                                                              | kr. | 2.219.212 |
| Husforsikring            | kr. | 4.729  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: |     |           |
|                          |     |        |                                                                                                    |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 20.450 |                                                                                                    |     |           |

#### 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.690 md. / 140.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.461 md. / 113.535 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Mølledraget 7, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 70503185  
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:



# 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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortovet 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".