



REAL

Horsensvej 13, Salten, 8653 Them

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	1.095.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.114	Grund m ²	580
Byggeår	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2969**

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: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026



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: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026

Velkommen til Horsensvej 13, Salten – boligjagten slutter og eventyret starter - lige her!

Er du klar til at flytte ind i et hus, der både har plads til at udfolde sig og plads til, at du ikke træder på nogen? Med hele 236 etagemeter kan du sprede dig ud, som du vil – måske som hob-bymekanikeren i det rummelige værksted, eller måske vil du skabe den perfekte slyngelstue i kælderens (vi dømmes ikke, vi er her for at hjælpe).

Men lad os ikke glemme haven! Her er masser af plads til at boltre sig – enten med en god bog på den overdækkede terrasse eller med en havefest, der giver den lokale byfest kamp til stre-gen. Og med naturen lige uden for døren, er der intet, der stopper dig fra at blive en ægte udendørsentusiast... eller i det mindste prøve.

Beligheden? Altså, Horsensvej er jo som den er, men det er helt sikkert at du aldrig kommer til at føle dig alene hjemme. Og hvis du ikke lader dig genere af trafikken, så er der jo altså - af samme grund - helt ufatteligt meget godt hus, for rigtig rigtig fornuftige penge.

Salten er ikke kun et perfekt navn for din nye adresse, men også et vidunderligt sted at være. Her er du tæt på alt det, du behøver:

- 15 minutter bag rattet, så er bilen parkeret i Silkeborg Centrum
- Mindre end 2 km til Them Svømmehal og Frisholm Skole i Them, og videre til både Rema, Brugsen og Them bibliotek.
- Og helt tæt på, i Salten, finder du både gode naboer og et landsbyliv, der får dig til at føle dig som en del af noget større.

Så hvis du leder efter et hus, hvor du kan være kreativ, have plads til alt og stadig være tæt på byens puls – så er Horsensvej 13 måske din næste adresse.

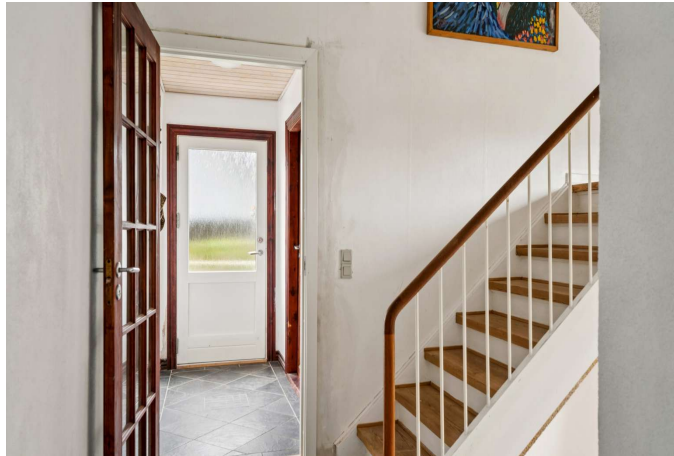
Adresse: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026



Ejendommen



Gang



Dagligstue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Overdækket terrasse



Adresse: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

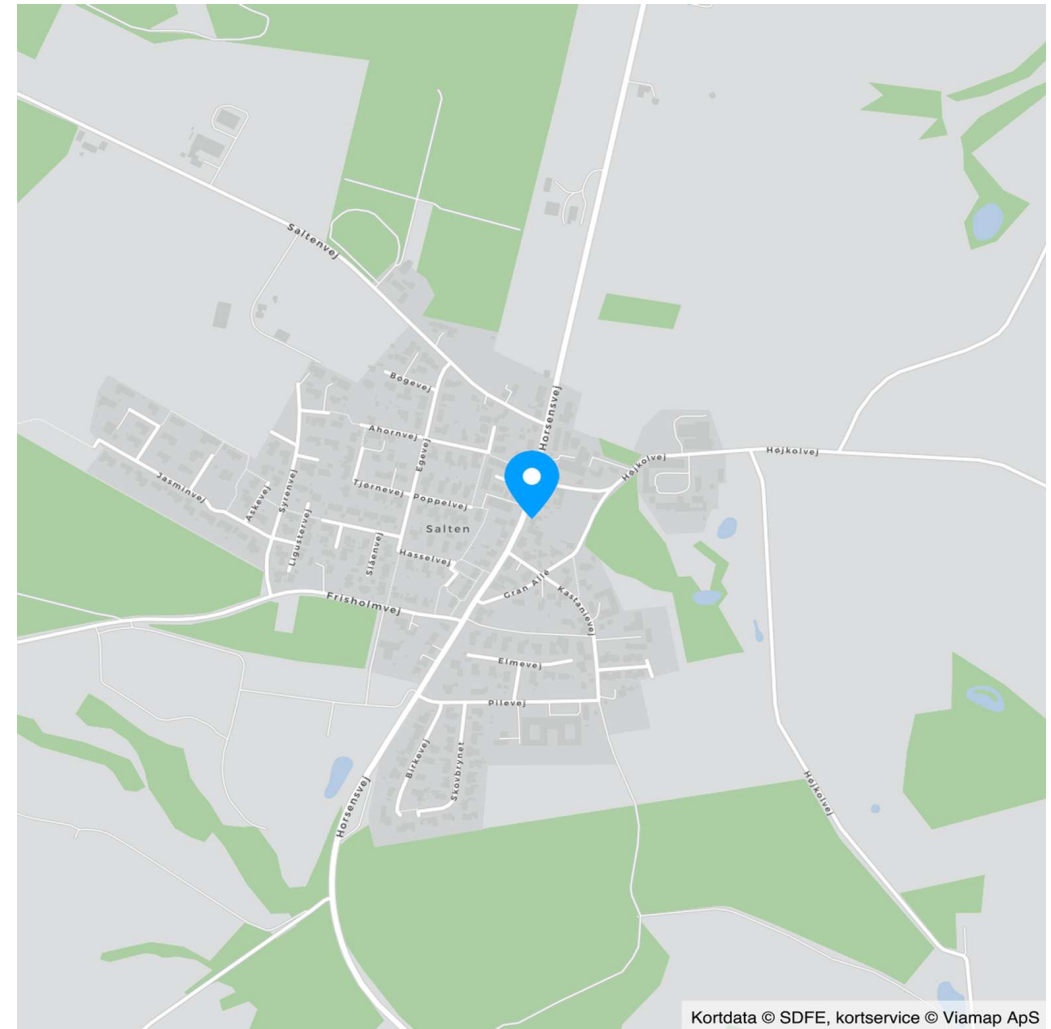
Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 8ad Salten By, Them
BFE-nr.: 4309787
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.360.000
Grundværdi: 353.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.088.000
Grundlag for grundskyld: 282.400

Arealer**

Grundareal: 580 m²
Bolgareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 93 m²
Garage: 35 m²
Carport: 19 m²

** 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: 16.10.1923 - Dok om rørlægning og tilfyldning af en grøft
- Nr. 2: 19.04.1956 - Dok om byggelinier mv, Vedr 11D,33
- Nr. 3: 02.12.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Siemens indbygningsovn (ca. 2010), Scandomestic kogeplade (ca. 2018), Gorenje emhætte, Bosch køle-/fryseskab (ca. 2019).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 805-5001-094-481

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.586 Forbrug: 2.226 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.549	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.106	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	1.111.519
Rottebekæmpelse	kr.	93	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.		
Husforsikring	kr.	12.375			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.373			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.073 md. / 72.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.863 md. / 58.361 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: Horsensvej 13, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2969
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 30.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.012.000
Nr. 5: hovedstol kr. 168.820
Nr. 6: hovedstol kr. 274.180

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurenet:

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

Olietank - sløjfet:

Ifølge BBR-meddelelse forefindes der på ejendommen en olietank fra 1962, der er afblændet/sløjfet i 1980.

Brændeovn

Der forefindes en brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret 01.01.2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret d. 01.01.2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning D Overdækket terrasse 12 m² samt bygning E Carport 30 m² 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 salgsoptillingen 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 ejendoms-mægler.

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.