

REAL



Smedebakken 30, 8653 Them

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.095	Grund m ²	910
Byggeår	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3159**

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: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026



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: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026

Tæt på byens muligheder, midt i skovens dybe stille ro

Her får du en bolig med en beliggenhed, som de færreste kan matche. Foran huset strækker Naturstien sig gennem det grønne landskab og skaber en levende kulisse året rundt, hvor naturens skiftende farver og udtryk kan nydes direkte fra hjemmet. Bag ejendommen åbner markerne sig, og de åbne vidder understreger følelsen af luft, lys og frihed.

Samtidig ligger ejendommen som en af de sidste huse på vej ud af byen og med Them bymidte blot en kort gåtur væk. Indkøbsmuligheder, hverdagens fornødenheder og byens faciliteter er derfor altid lige ved hånden.

Them er en by i udvikling og et attraktivt valg for både børnefamilier, unge og seniorer. Byen er kendt for sit stærke fællesskab, aktive foreningsliv og gode lokale faciliteter. Frisholmskolen ligger blot få minutters cykeltur fra adressen, mens Silkeborg kan nås på kort tid. Herfra er der nem adgang til motorvejsnettet mod både Aarhus og Herning.

Allerede ved ankomsten mødes man af et stort og praktisk bryggers, som fungerer som husets naturlige indgang. Herfra åbner boligen sig op i et lyst og indbydende leverum, hvor familien kan samles på tværs af hverdag og fritid. Fra leverummet er der direkte adgang til både forhaven mod Naturstien og haven bag huset, så inde- og udeliv smelter naturligt sammen.

Boligen rummer et funktionelt køkken, tre gode værelser, et badeværelse samt et hyggelig multirum i åben forbindelse med køkkenalrummet. Her er der oplagte muligheder for kontor, legerum, multirum eller et ekstra værelse.

I den ene ende af huset finder man den private forældreafdeling med stort soveværelse og eget badeværelse. En løsning, som skaber mulighed for en separat ungdomsafdeling til familiens børn.

De store vinduespartier i stuen trækker dagslyset helt ind i rummet og giver et flot kig til haven. Her er plads til både hverdagens afslapning og de større sammenkomster med familie og venner.

Udenfor venter en skøn have med masser af privatliv. Den tætte hæk mod Naturstien afskærmer haven på naturlig vis, mens terrassen danner rammen om lange sommeraftener og hyggelige stunder i solen.

Den kuperede baghave tilfører ejendommen noget helt særligt. Terrænet åbner spændende muligheder for etablering af eksempelvis en hævet terrasse, et shelter eller et orangeri. Herfra kan man nyde udsigten mod skoven syd for ejendommen.

Til ejendommen hører desuden carport med integreret skur.

Adresse: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026



Adresse: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026



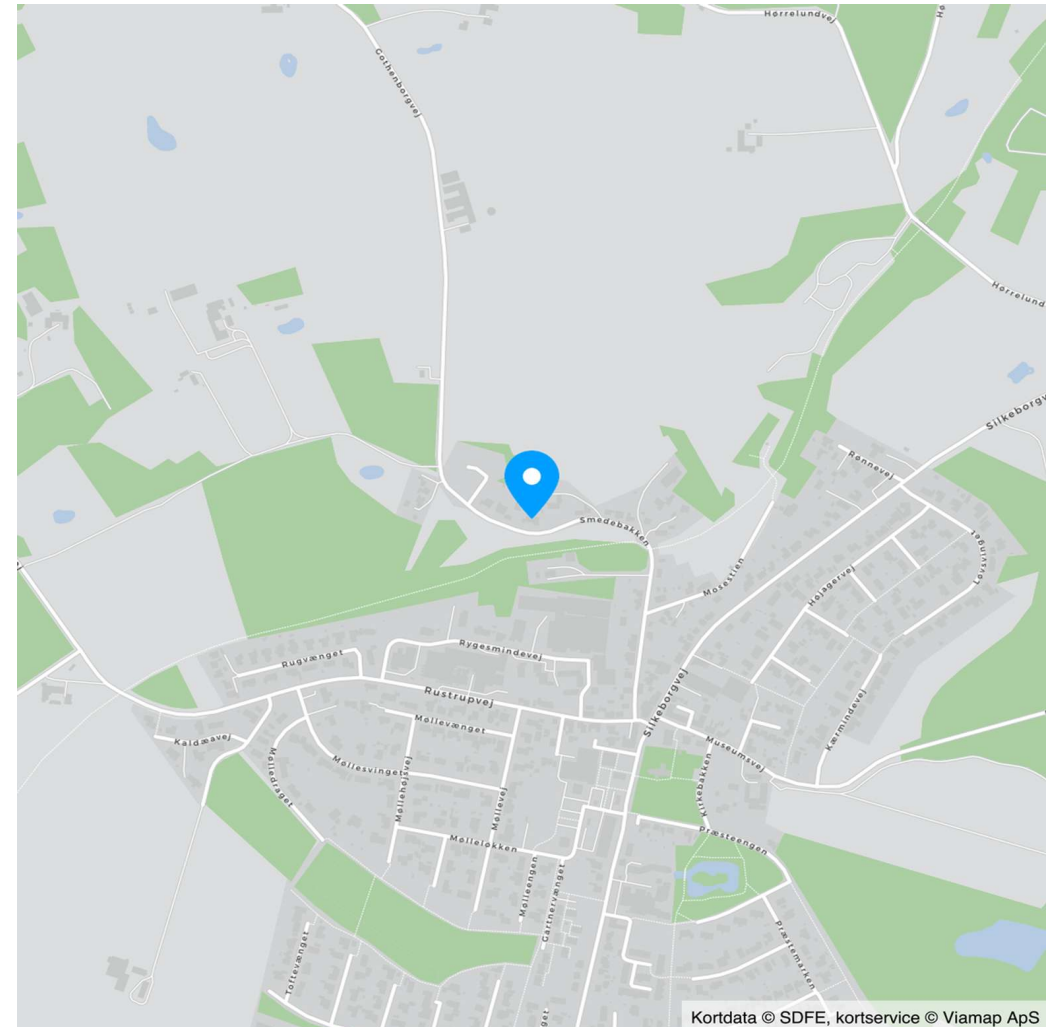
Adresse: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 21r Them By, Them
BFE-nr.: 4310994
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.067.000
Grundværdi: 613.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.653.600
Grundlag for grundskyld: 490.400

Arealer**

Grundareal: 910 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Whirlpool), Fryser (Whirlpool), Køleskab (Whirlpool), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gram), Ovn (Gorenje, Varmluft defekt), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 605-5.004.723.434

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 1.652 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.433	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.394	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.348
Rottebekæmpelse	kr.	110	I alt	kr.	2.019.198
Skorstensfejning	kr.	671	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.	6.952			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.138		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.717 md. / 104.600 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: Smedebakken 30, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-3159
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 10.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.516.000

Nr. 2: hovedstol kr. 496.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.