

REAL



Bakbjergvej 16B, 8653 Them

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	82
Kontant	2.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.662		
Byggeår/ombygget	1900/2020	Energimærke	B

Sagsnr. **705164890**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / 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: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 26.10.2026



Et helt særligt hjem med natur og golf som nabo

Her får I en ganske særlig bolig, hvor natur, golf og arkitektur mødes i en sjælden kombination. Rækkehuset ligger som det sidste i rækken og har derfor en helt særlig placering med en stor terrasse på 1. sal, hvor udsigten til den omkringliggende natur og golfbanen kan nydes i fulde drag. Forestil jer at sætte jer til bords en lun sommeraften og nyde middagen, mens naturen og golfbanen danner kulisse.

Boligen er en del af den lille, arkitekttegnede ejerforening *Himmelbjerg Golfekolle*, som består af blot syv fuldmurede boliger. Her er skabt et harmonisk bofællesskab med en helt unik beliggenhed i landzone, omgivet af fredet natur og med direkte adgang til golfbanen.

Indretningen er fordelt over to etager og giver en dejlig fornemmelse af både plads og sammenhæng. I stueplan bydes I velkommen i entréen, hvor der er god plads til opbevaring. Herfra fordeler boligen sig til to gode værelser samt et stort badeværelse med både badekar og separat bruseniche. En trappe leder videre op til boligens samlingspunkt på 1. sal.

Her mødes I af et stort og åbent opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue ligger i naturlig forlængelse af hinanden. Det store vinduesparti åbner boligen mod naturen og golfbanen og tilfører rummet et fantastisk lys og en helt særlig atmosfære. Fra spisepladsen er der direkte udgang til den store terrasse, som bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsarealer og et oplagt sted at nyde både morgenkaffen, frokosten eller en middag med udsigt.

Boligen er desuden udnyttet helt til kip, hvor en hyggelig hems giver ekstra plads. Her er oplagt mulighed for at indrette en lille kontorplads, læsekrog eller gæsteplads, alt efter behov.

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.

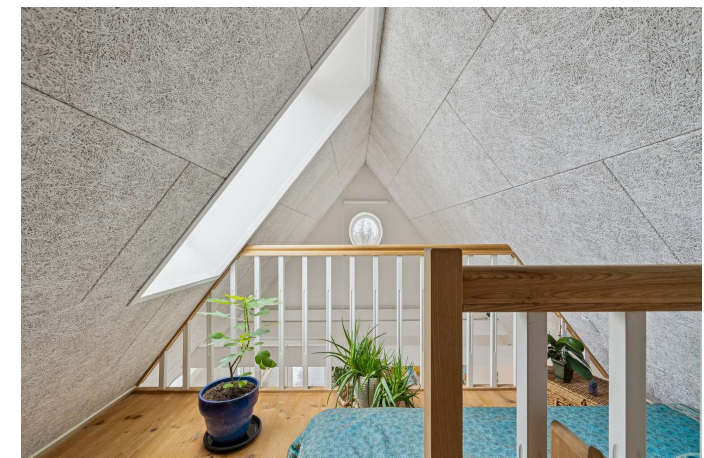
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

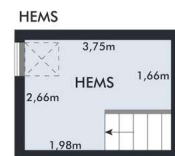
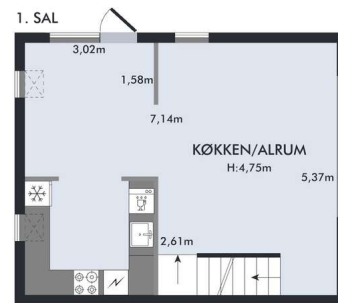
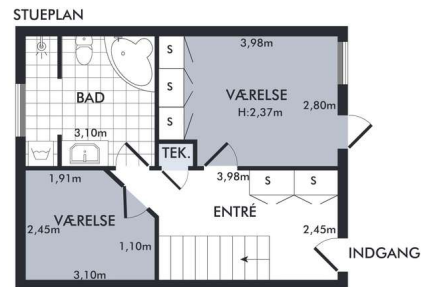
Dato: 26.10.2026



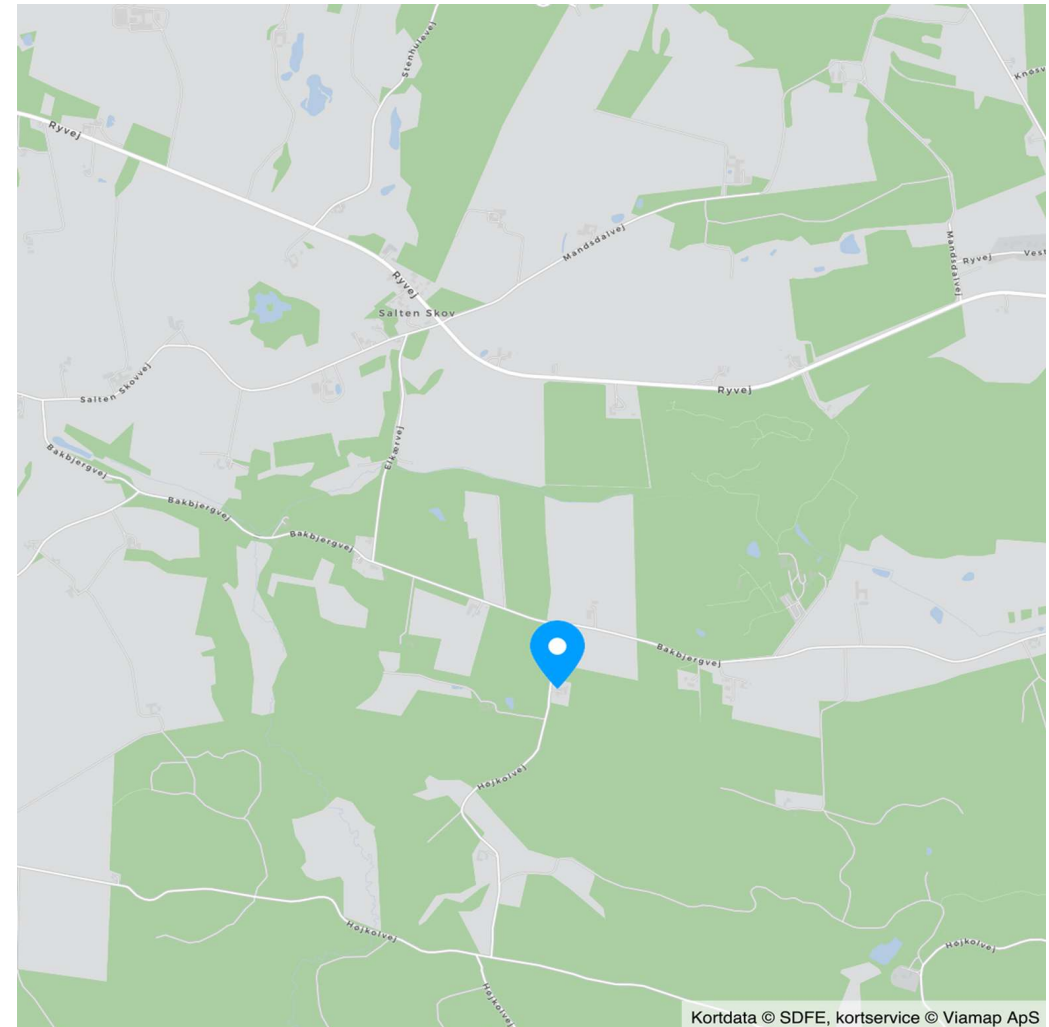
Adresse: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 26.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	4f Salten By, Them
BFE-nr.:	364603
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1900/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.205.000
Grundværdi:	986.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.764.000
Grundlag for grundskyld:	788.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	108 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	108 m ²
BBR-boligareal:	82 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 01.08.1832 - Dok om fri og uhindret ålegang fra Mossøe og Salten
Langsø for ejeren af Ry Mølle
- Nr. 2: 20.06.1991 - Forsyning / afløb

Anvendelsesbegrænsninger

Skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.996	Kontantpris	kr.	2.150.000
Grundskyld	kr.	8.677	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Rottebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	2.164.750
Udgifter til ejerforeningen oplyst af sælger	kr.	14.203			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.947		

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 12.642 md. / 151.699 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.949 md. / 119.391 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bakbjergvej 16B, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 705164890
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 26.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.095.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 10 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Baggård og græsareal er fællesområde.

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.

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 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".