

REAL



Frisholmparken 57, 8653 Them

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.629	Grund m2	963
Byggear	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **708-2868**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026

Gennemført kvalitetsvilla i rolige og naturnære omgivelser

På Frisholmparken 57 finder I en indflytningsklar villa fra 2022, hvor moderne arkitektur, eksklusive materialer og en gennemtænkt planløsning går op i en højere enhed. Huset er opført af Hybel og er smukt placeret højt i udstykningen med udsigt til grønne arealer.

Boligens indretning er kendetegnet ved store, lyse rum og en naturlig opdeling, der sikrer både fællesskab og privatliv. Det imponerende køkken-alrum fungerer som boligens samlingspunkt og har et markant lysindfald fra de store vinduespartier. Det stilrene HTH-køkken med køkkenniche understøtter boligens eksklusive udtryk.

Den private forældreafdeling byder på soveværelse og elegant badeværelse, mens børneafdelingen er indrettet med store værelser og eget badeværelse. Det rummelige kontor giver mulighed for fleksibel indretning alt efter familiens behov.

Stuen har direkte adgang til en overdækket terrasse og en flot anlagt have, der grænser op til grønne arealer og skaber en rolig og privat ramme omkring boligen.

Materialevalg og detaljer er nøje udvalgt og tæller blandt andet solglas, sorte indvendige rammer samt mange integrerede spots, der bidrager til et eksklusivt og behageligt lys.

Villaen er beliggende i Them – et attraktivt og familievenligt lokalsamfund med trygge stisystemer til skole, daginstitutioner, fritidstilbud samt svømmehal. Byen byder blandt andet på dagligvareindkøb i både Rema 1000 og SuperBrugsen samt flere spisesteder. Samtidig er Them omgivet af smuk natur med skovområder og grønne stier, og der er nem adgang til Silkeborg.

En helstøbt kvalitetsvilla for købere, der ønsker et moderne hjem med fokus på æstetik, komfort og en optimal planløsning i rolige og naturnære omgivelser – en villa, der skal opleves.

Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026



Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026



Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

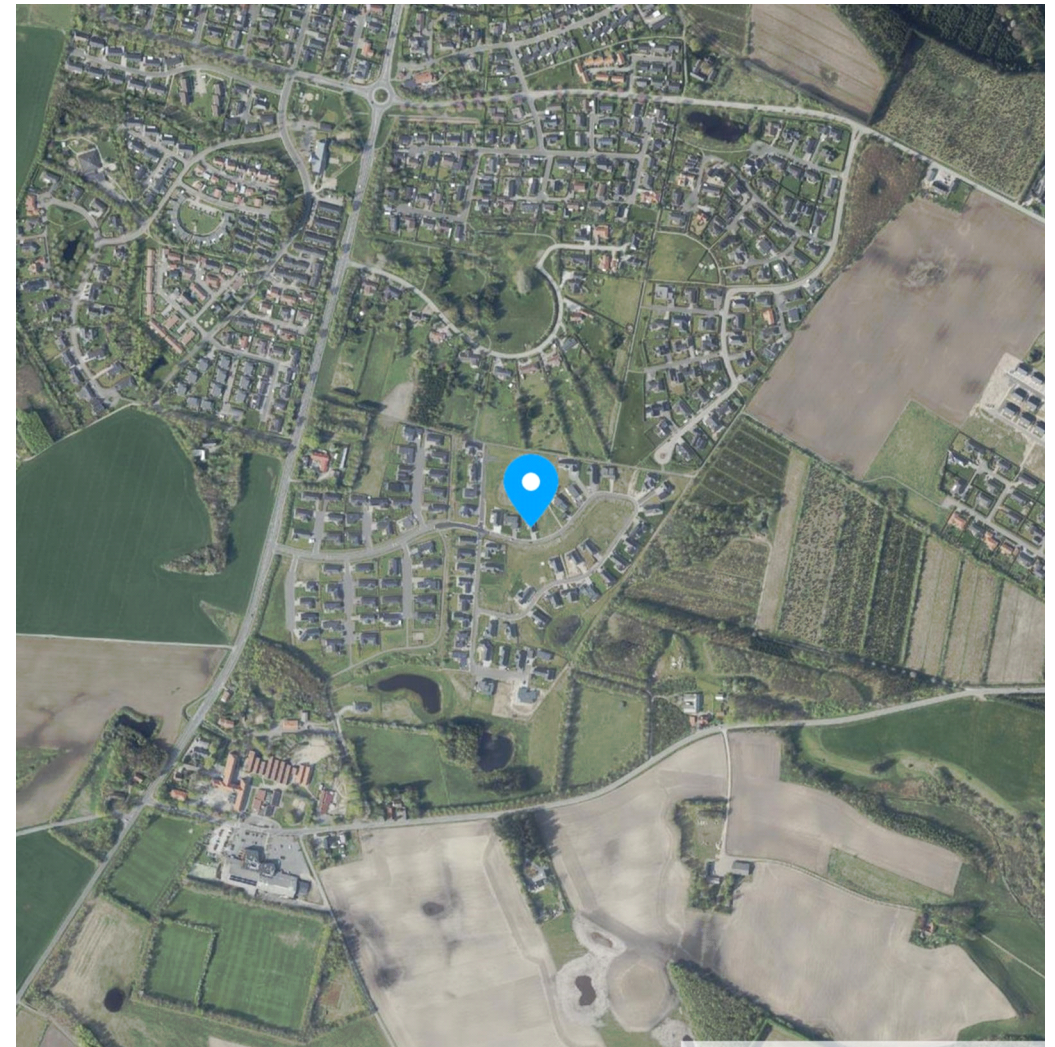
Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til:
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 1 kc Them By, Them
BFE-nr.: 100238488
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal: 963 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 39 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.175.000 kr.
Grundværdi: 912.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.540.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade og ovn: Siemens, Emhætte: Silverline, Køle og fryseskab: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 805-5.001.217.306

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.600 Forbrug: 1.760,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.954	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	8.026	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.361
Husforsikring	kr.	4.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	3.728.411
Grundejerforening	kr.	2.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Vejbelysning	kr.	266			
Ejerudgift i alt 1 år		31.550			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.528 md./ 234.333 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.946 md./ 191.353 år v/25,50%
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% procent, 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: 1/2 - 1/8

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: Frisholmparken 57, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 708-2868
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	2.948.406	2.948.406	2.971.987	DKK	2,92	175.092	30,00	3,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Frisholmparken etape II

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

Annonce

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.