



REAL

Møllesvinget 10, 8653 Them

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.898.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.739	Grund m ²	1.030
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **705011237**

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: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 06.09.2026



Velbeliggende villa med gode muligheder

Hyggelig villa fra 1973, som byder på 120 kvm. bolig og en dejlig grund på hele 1.030 kvm.

Her får I en ejendom med en god og anvendelig størrelse, som giver fine muligheder for både familieliv, hobbyer og udeliv. Boligen rummer gode rammer for at skabe et hjem efter egne ønsker og behov, mens den store grund giver god plads omkring huset.

Ejendommen ligger i et attraktivt område i Them, hvor I får glæde af den korte afstand til Silkeborg og samtidig den mere rolige atmosfære, som kendetegner byen. Området byder på smuk natur og gode muligheder for gå- og cykelture, mens hverdagen er let at få til at fungere med indkøb, skole, daginstitutioner og øvrige faciliteter inden for rækkevidde.

Den store grund på 1.030 kvm. giver gode muligheder for at nyde udelivet med plads til både terrasse, leg, haveprojekter og hyggelige stunder med familie og venner.

Møllesvinget 10 er således et godt bud på en villa til jer, der ønsker en rummelig grund, en velkendt boligtype og en attraktiv beliggenhed tæt på Silkeborg – med mulighed for at sætte jeres eget præg på hjemmet.

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: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

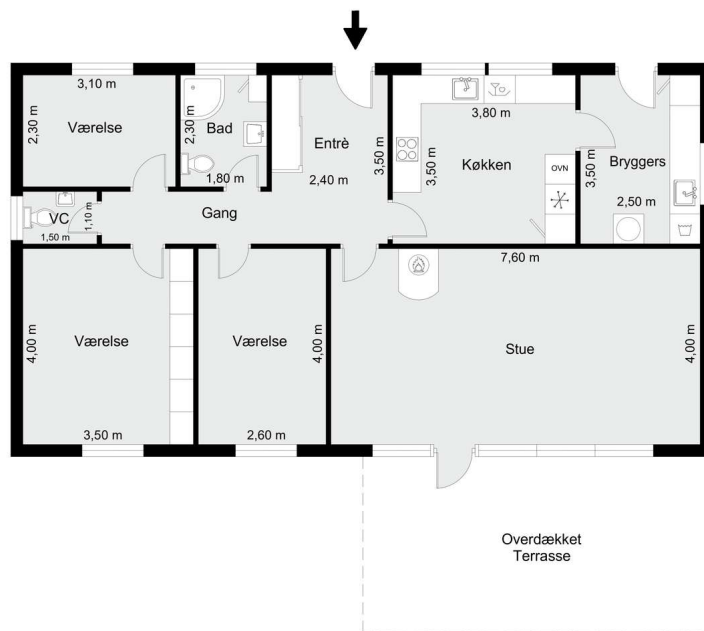
Dato: 06.09.2026



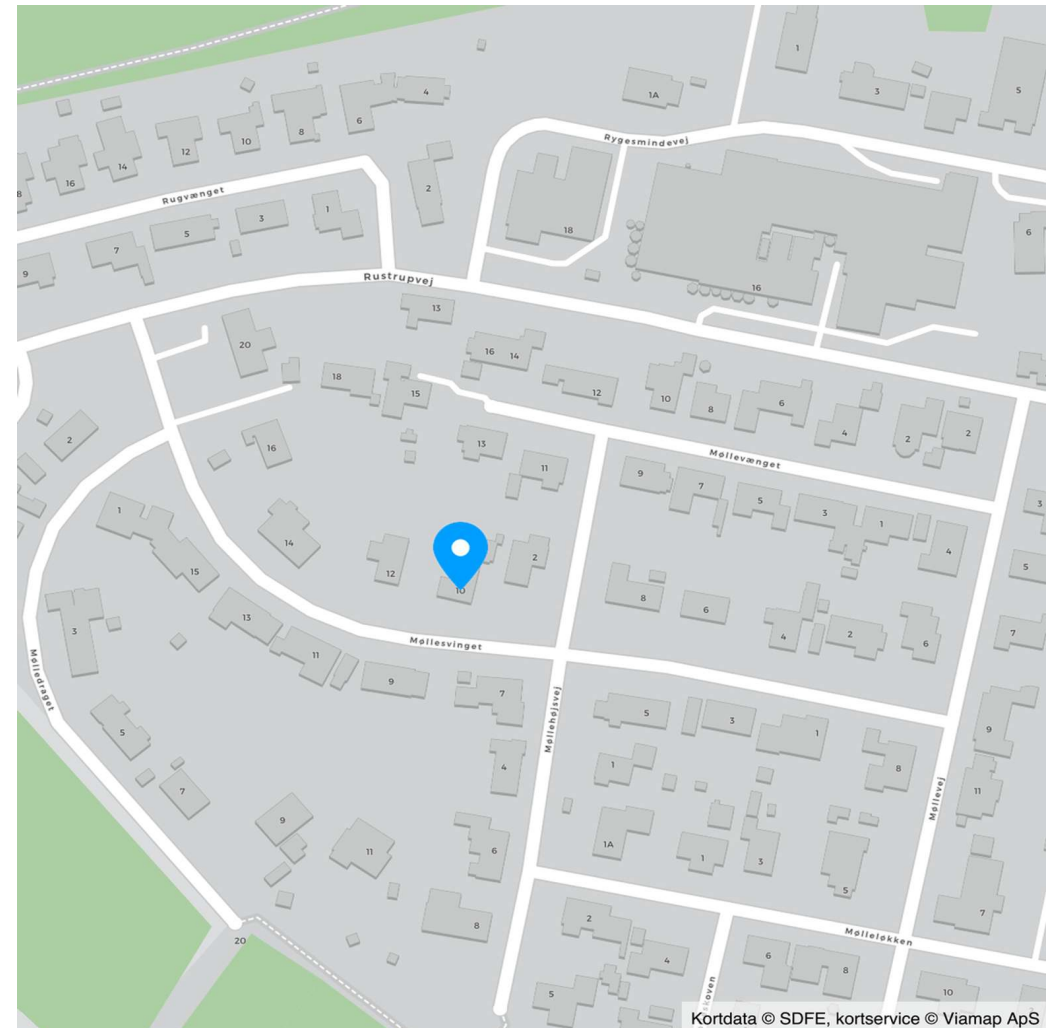
Adresse: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 06.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 6ba Them By, Them
BFE-nr.: 4310541
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.348.000
Grundværdi: 659.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.078.400
Grundlag for grundskyld: 527.200

Arealer**

Grundareal: 1.030 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 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: 07.04.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplanramme - 40-b-05-10558

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gorenje , Keramisk), Ovn (Gorenje , Indbygningsovn), Emhætte (Udtræk), Køleskab (AEG), Opva-skemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 1.325 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælger oplyser at brændeovnen er fra 2021

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.500	Kontantpris	kr.	1.898.000
Grundskyld	kr.	5.799	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Husforsikringstilbud - Dansk boligforsikring	kr.	5.887	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	2.944	I alt	kr.	1.918.896
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	125	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til egen rådgiver mv.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	610			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.865

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.501 md. / 126.013 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.411 md. / 100.934 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: 28.08.2026

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: Møllesvinget 10, 8653 Them
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 705011237
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 06.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 602.000
Nr. 3: hovedstol kr. 123.600

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.

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".