

REAL



Kaldæavej 4, 8653 Them

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.173	Grund m ²	1.109
Byggeår	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3130**

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: Kaldæavej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026



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: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026

Fuldmuret villa i et plan, med indbygget garage

Velkommen til et hjem, hvor rammerne for det gode familieliv er skabt med omtanke, kvalitet og varme.

Denne smukke villa fra 2007 byder på 162 velindrettede kvadratmeter bolig og en integreret garage på 36 kvm. Huset er opført i håndstrøgne røde sten og fremstår fuldmuret – et klassisk og tidløst valg, der både emmer af kvalitet og giver en solid, rolig base for hverdagen.

Indenfor mødes du af en gennemtænkt planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. Husets hjerte er det store, lyse alrum, som ligger i åben forbindelse med køkkenet. Her er der god plads til både madlavning, lektielæsning og hyggelige stunder omkring spisebordet – et naturligt samlingspunkt for hele familien. Fra alrummet er der adgang til en dejlig stue, hvor loftshøjden og lysindfaldet skaber en indbydende atmosfære.

Boligen rummer flere gode værelser, som giver fleksible muligheder for børneværelser, kontor eller gæsteafdeling. Forældreafdelingen er separat placeret og byder på eget badeværelse walk-in – en privat og rolig oase i hverdagen. Derudover får I endnu et badeværelse, så morgenrutinerne glider let for hele familien.

Praktikken er også tænkt ind i indretningen med viktualierum, et funktionelt bryggers med egen indgang – ideelt til hverdagens gøremål. Den integrerede garage giver nem og tørskoet adgang til boligen – og masser af udfoldelsesmuligheder for den pladskrævende hobby.

Udenfor venter skønne terrasseområder, hvor solen kan nydes fra morgen til aften – perfekt til sommerens grillmiddage og afslapning.

Beliggenheden i Them er svær at slå. Her bor I i et populært og børnevenligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og et aktivt idrætsliv, og byens svømmehal. Samtidig er I tæt på den fantastiske natur omkring Them og Silkeborg, som indbyder til gåture, cykling og friluftsliv året rundt.

Her får I et indflytningsklart hjem, hvor kvalitet, funktionalitet og beliggenhed går op i en højere enhed – et sted, hvor hverdagen bliver nem, og hvor minderne får lov at vokse.

Velkommen hjem til Kaldævej 4.

Adresse: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026



Ejendommen



Alrum



Ejendommen



Badeværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026



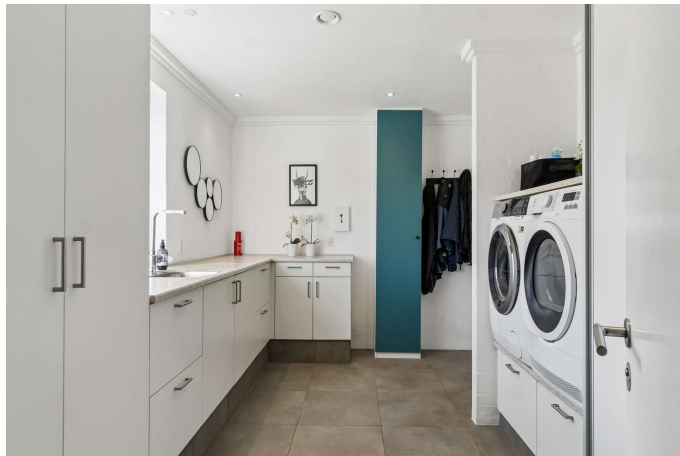
Stue



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Garage



Garage



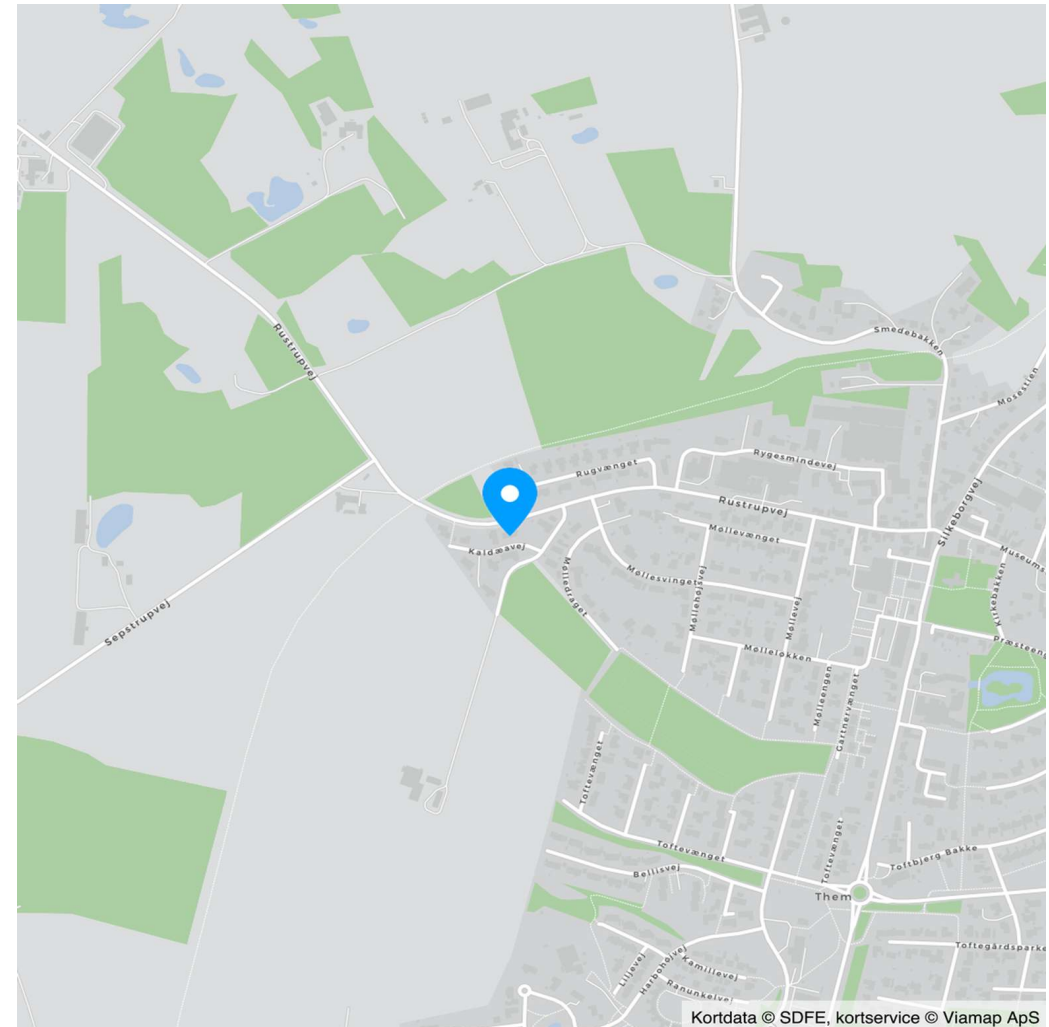
Adresse: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 5z Them By, Them
BFE-nr.: 9499682
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.837.000
Grundværdi: 740.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.269.600
Grundlag for grundskyld: 592.000

Arealer**

Grundareal: 1.109 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 36 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: 06.04.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 26.04.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Lokalplan 67 - BOLIGOMRÅDE V.RUSTRUPVEJ

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 142 520 907

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.

Jordforurening

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.122 Forbrug: 1.131 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgsopstillingens 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 C

Adresse: Kaldævej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.575	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	111	I alt	kr.	2.621.244
Husforsikring	kr.	4.299	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.075			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.275 md. / 171.302 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.434 md. / 137.213 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: Kaldæavej 4, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-3130
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 06.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.253.000

Nr. 4: hovedstol kr. 273.000

Nr. 5: hovedstol kr. 111.000

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.