

REAL



## Elmevej 2, Salten, 8653 Them

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>163</b>
Kontant	<b>725.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.142</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.549</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/1979</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **708-2946**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026



## 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: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026

### **Stor villa med masser af muligheder på attraktiv beliggenhed i Salten**

Drømmer du om en bolig, hvor du kan sætte dit eget præg? På Elmevej 2 i Salten får du en villa på hele 163 m<sup>2</sup> samt en stor grund på 1.549 m<sup>2</sup>, der giver dig rig mulighed for at skabe netop det hjem, du ønsker.

Boligen fremstår delvist i original stand, men rummer et væld af muligheder for at modernisere og indrette efter egne behov. Her kan du skabe en lys og indbydende bolig med plads til hele familien.

Udenfor venter en stor overdækket terrasse, der indbyder til hygge og samvær året rundt – perfekt til både afslapning og sociale stunder. Derudover får du et praktisk vaskerum, garage samt værksted, så du har masser af plads til opbevaring, hobbyer eller gør-det-selv-projekter.

Med den rummelige grund er der også gode rammer for haveglæde, leg og udendørs aktiviteter. Her får du altså en bolig med et solidt fundament, stor rummelighed og et fantastisk potentiale – alt sammen beliggende i rolige og naturskønne omgivelser i Salten, tæt på både skole, indkøb og Silkeborgs mange tilbud.

Adresse: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026



Adresse: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026







Adresse: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5bn Salten By, Them
BFE-nr.:	4309593
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.649.000
Grundværdi:	897.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.319.200
Grundlag for grundskyld:	717.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.549 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	163 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	35 m <sup>2</sup>
Udhus:	35 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.04.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 10.12.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 07.04.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitut 3 forefindes ikke i alt.

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger samt inventar m.m. som står på ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026

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: 003 133 176

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.

**Olietank**

Olietank - nedgravet:  
I henhold til byggesagsarkivet forefindes en nedgravet olietank på ejendommen.

**BBR-meddelelse:**

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning C Overdækket terrasse samt bygning D Carport med overdækning ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.649 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs  
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.728	Kontantpris	kr.	725.000
Grundskyld	kr.	7.894	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.250
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	123	I alt	kr.	742.184
Husforsikring	kr.	7.383			

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. 25.707

**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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.027 md. / 48.330 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.225 md. / 38.699 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: Elmevej 2, Salten, 8653 Them  
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 708-2946  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 11.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 522.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.