

REAL



Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	211
Kontant	7.495.000	Andre bygninger	940
Ejerudgift	4.672	Grund ha	8,6649
Byggeår	1938	Energimærke	E + E

Sagsnr. **708-3079**

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: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026



Velkommen til Gothenborgvej 9 – en unik landejendom med sjæl, hvor kvalitet, plads og naturskønne omgivelser går op i en højere enhed.

Boligen er opført i år 2000 og byder på hele 211 veldisponerede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning, der elegant opdeler hjemmet i en separat børne- og voksenafdeling. Her får familien optimale rammer for både fællesskab og privatliv. Boligen rummer i dag 4 gode værelser med oplagt mulighed for etablering af et 5. værelse efter behov.

Opholdsrummene fremstår lyse og rummelige med et skønt lysindfald og en helt særlig ro, hvor naturen inviteres indenfor gennem de store vinduespartier. Herfra kan du nyde en betagende udsigt over kuperede marker og skov, som skaber en stemningsfuld kulisse året rundt.

Grunden udgør hele 86.649 m² og giver en sjælden grad af frihed med mange anvendelsesmuligheder. Her er ideelle rammer for dyrehold, jagt, hobbyprojekter – eller for dig, der blot ønsker at bo uforstyrret midt i naturen.

De tilhørende udbygninger åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder, hvad enten du drømmer om værksted, erhverv eller god plads til opbevaring.

Her får du en gennemført bolig for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker en harmonisk kombination af veldisponerede rammer og en enestående beliggenhed i naturskønne omgivelser.

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: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026



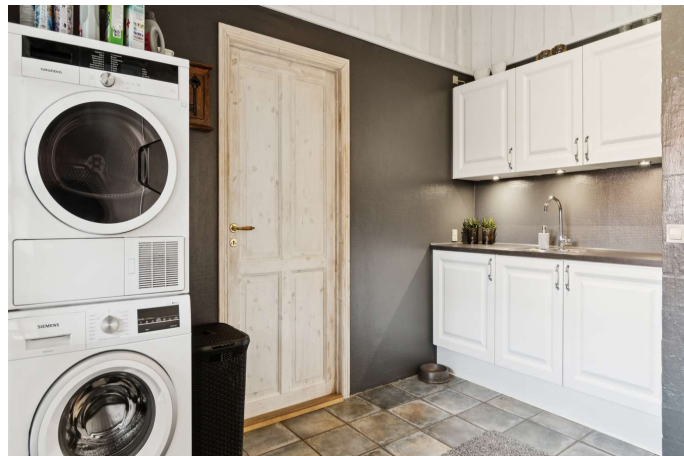
Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til:
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 2d Lovdal Gde., Them
BFE-nr.: 4309325
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.532.000
Grundværdi: 2.384.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.825.600
Grundlag for grundskyld: 1.907.200

Arealer**

Grundareal: 8,6649 ha
- heraf vej 135 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 662 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 175 m²
Udhus: 103 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: 19.08.1884 - Dok om færdselsret mv, (FOL 16,17,20)
- Nr. 2: 19.08.1884 - Dok om færdselsret mv, (FOL 16-19,20)
- Nr. 3: 22.02.1916 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 12.05.1965 - Dok om elektricitetsmaster mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 03.08.1971 - Dok om elmater mv, Ikke til hinder for prioritering

Servitutterne nr. 1, 2 og 3 forefindes ikke i akt.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermax), Ovn (Siemens), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Bauknecht), Mikrobølgeovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.000 Forbrug: 16 Rummeter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at de har en noget mindre årlig varmeudgift, de de bruger fast brændsel fra egen skov.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E + E

Adresse: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.411	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	20.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	3.578	I alt	kr.	7.541.850
Rottebekæmpelse	kr.	284	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.027			
Ejendomsforsikring	kr.	15.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.064			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.692 md. / 488.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.597 md. / 391.158 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.100.000
Nr. 7: hovedstol kr. 518.000
Nr. 8: hovedstol kr. 420.000
Nr. 9: hovedstol kr. 161.000
Nr. 10: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2d - Lovdal Gde., Them	8,6649 ha	135 m ²
Areal i alt	8,6649 ha	135 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Gothenborgvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	2000	211 m ²	211 m ²
Nr. 2 - Gothenborgvej 9 - Stald til kvæg, får mv.	1961	280 m ²	
Nr. 3 - Gothenborgvej 9 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1910	175 m ²	
Nr. 4 - Gothenborgvej 9 - Maskinhus, garage mv.	1938	91 m ²	
Nr. 5 - Gothenborgvej 9 - Maskinhus, garage mv.	1980	291 m ²	
Nr. 6 - Gothenborgvej 9 - Udhus	1840	103 m ²	
Bygningsareal i alt		1.151 m ²	211 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Gothenborgvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 2 - Gothenborgvej 9 - Stald til kvæg, får mv.	Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade

Nr. 4 - Gothenborgvej 9 - Maskinhus, garage mv. Sumforsikret - Brand
Nr. 5 - Gothenborgvej 9 - Maskinhus, garage mv. Sumforsikret - Brand

Øvrige bemærkninger:

Police nr: 9714 822 851 - 001

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Gothenborgvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	5.900.000
Driftsbygninger	kr.	745.000
Jorden	kr.	1.050.000
Kontant købesum i alt	kr.	7.495.000

Fordeling af kontant købesum på driftsbygninger

Nr. 2 - Gothenborgvej 9 - Stald til kvæg, får mv.	kr.	500.000
Nr. 5 - Gothenborgvej 9 - Maskinhus, garage mv.	kr.	245.000
Driftsbygninger i alt	kr.	745.000

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: Virklund vand

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Jagtretten er udlejet frem til april 2027

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Nej.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Nej.

Adresse: Gothenborgvej 9, Loudal, 8653 Them
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 708-3079
Ejerudgift/md.: kr. 4.672

Dato: 04.05.2026

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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.

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.