



REAL

Lemming Brovej 2, 8632 Lemming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	214
Kontantpris	1.498.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.574	Grund m2	672
Byggear	1914	Energimærke	D

Sagsnr. **70502870**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie Halberg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Lemming Brovej 2 – en charmerende og gennemrenoveret villa med masser af plads, personlighed og funktionelle detaljer. Her får du ikke bare en bolig, men en hel ejendom med muligheder – ideel til dig, der ønsker både komfort, charme og ekstra plads til hobby, opbevaring eller erhverv.

Ejendommen er opført i 1914 og har gennemgået en omfattende renovering, som kombinerer det klassiske udtryk med moderne bekvemmeligheder. Boligen fremstår lys og indbydende og rummer hele 214 m² bolig fordelt på to plan, plus en 32 m² kælder, som kan bruges til opbevaring, værksted eller hjemmekontor.

Husets hjerte er det stilfulde Hanstholm snedkerkøkken fra 2007, som siden er blevet malet og fremstår flot og velholdt. Det er et køkken, hvor kvalitet og æstetik går hånd i hånd, og hvor der er god plads til madlavning og samvær.

Fra boligen er der direkte adgang til en nyopført sydvendt træterrasse, som ligger perfekt i forhold til solen. Her kan du nyde alt fra morgenkaffen til sene sommeraftener – en skøn oase midt i de fredelige omgivelser.

Udenfor venter også en af ejendommens helt store bonusser: et stort udhus/skur med integreret garage på hele 172 m². Her er rigeligt med plads til værksted, opmagasinering, hobbyprojekter eller mindre erhverv. Det giver en fleksibilitet, som sjældent findes – og åbner op for mange anvendelsesmuligheder.

Grunden er på 672 m², og haven er nem at holde, samtidig med at den byder på grønne kroge, hvor livet kan leves i det fri.

Ejendommen ligger i rolige Lemming – tæt på naturen og med kort afstand til skole, daginstitution, indkøb og kun en kort køretur fra Silkeborg. Her bor du fredeligt, men stadig med nem adgang til både by og motorvej.

Med et energimærke D og en solid stand kan du flytte direkte ind og føle dig hjemme – eller videreudvikle på ejendommens allerede stærke kvaliteter.

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: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026



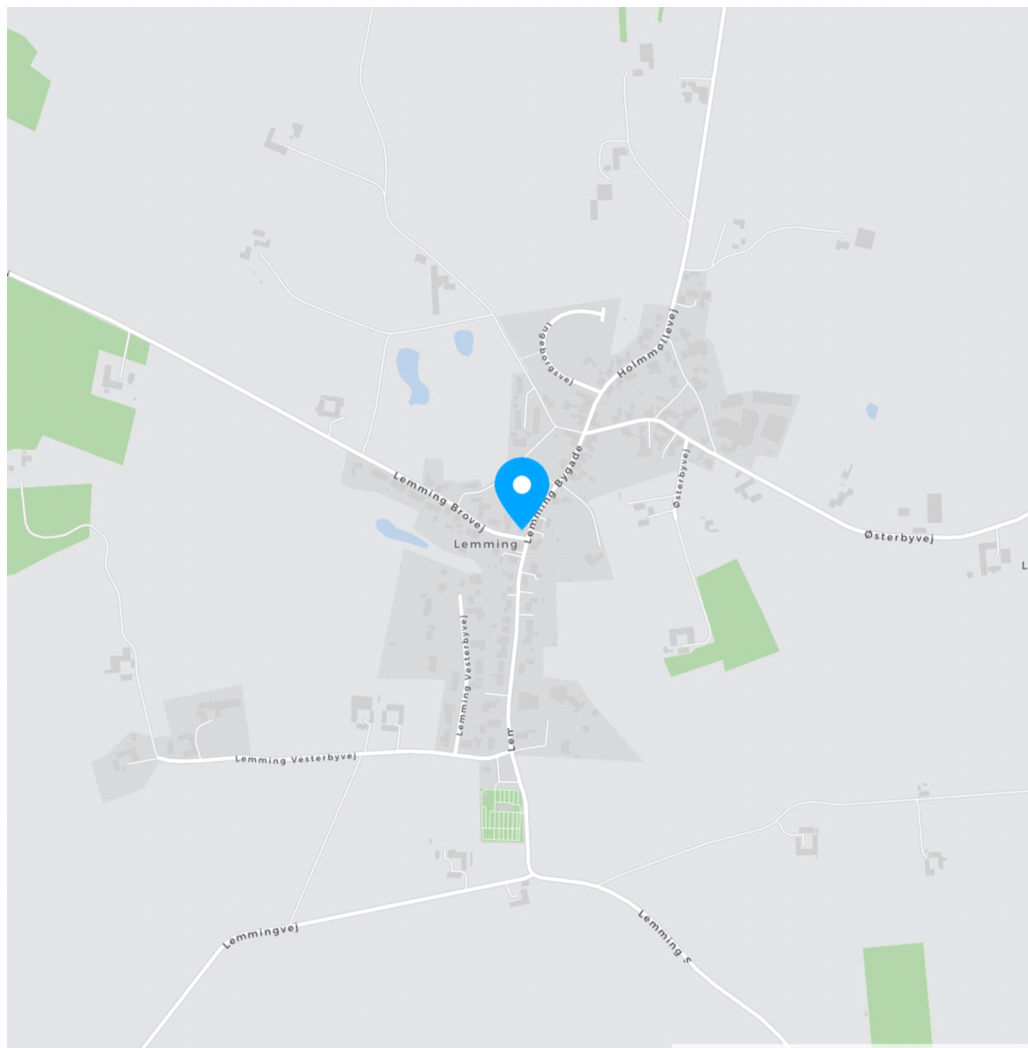
Adresse: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming

Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870

Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	29 b Lemming By, Lemming
BFE-nr.:	4043235
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.133.000 kr.
Grundværdi:	611.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.706.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	488.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	672 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	94 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	32 m ²
Udhus:	172 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Højdebegrænsning 03.05.1955-1818-65

Kommuneplanramme:
15-D-95

Lokalplan:
175.01

Andet:

Bevaringsværdi 8 - Div. tilbygninger, egentlig kun murene tilbage

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem:

Forløbig vurdering 2022:

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 27.100,00 1

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Centralvarme med en fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktisk varmekonsum:

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 K2.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.703	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.000
Grundskyld	kr.	7.099	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.944	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse	kr.	139	I alt	kr.	1.515.850
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.					
Ejerudgift i alt 1 år		18.885			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.088 md./ 97.060 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.537 md./ 78.440 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 4% 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: 10.01.2026
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Lemming Brovej 2, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 14.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Elinstallationsrapport:

Karakteriseringen i elinstallationsrapporterne er pr. 1. oktober 2020 ændret således, der nu beskrives Ulovlige installationer, Risiko for stød, Risiko for brand eller Undersøges nærmere.

At der på denne ejendom er beskrevet Risiko for stød og / eller Risiko for brand er derfor ikke et udtryk for en særlig risiko ved denne ejendom, karaktererne svarer en karakterisering som K2 eller K3 i rapporter fra før 1. oktober 2020.

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 tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på