



REAL

Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.522	Grund m2	1.355
Byggear	1953	Energimærke	F

Sagsnr. **70502570**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 70502570
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Nu kan I overtage denne herlige ejendom, der er delvist renoveret og samtidig giver jer mulighed for at sætte sidste hånd på værket. I kan desuden se frem til en stor og nem have, og så er det bestemt også området i Serup, I vil falde for.

Siden slutningen af 2010'erne er hjemmet løbende optimeret og renoveret, hvor der blandt de største forbedringer kan nævnes skift af tag og vinduer samt fornyelse af el i det meste af ejendommen.

I de to sammenhængende stuer er der tilsvarende skiftet til det smukke trægulv, og der er endda lagt varme under. Rummene forbindes af en charmerende glasdør med sprosser, så det fremragende lysindfald kan flyde frit. Den ene stue tilstøder desuden køkkenet, som fremtræder nydeligt med hvide, stilrene elementer toppet af en bordplade i trælook. Videre byder stueetagen på et værelse samt et badeværelse, der har bruseniche og gulvvarme.

Førstesalen står klar til, at I sætter jeres præg på indretningen. Der er plads til, at I etablerer flere værelser, et stort multirum eller noget helt andet, som passer ind i jeres planer. Endelig råder I over en kælder, som er ideel til bryggers, viktualierum og hobbyfaciliteter. I får endda også en garage.

Haven er dejligt nem med en plæne og enkel beplantning, som inviterer til leg og afslapning i det fri. I den store gårdsplads er der plads til flere biler.

Serup omgives af natur, så I kan let drage en tur i skoven, eller I kan bevæge jer mod Hinge Sø. I har knap ti minutters bilkørsel til Kjellerup eller Skæggær, og blandt disse to byer finder I alt det, I skal bruge i hverdagen. Samtidig er der omtrent et kvarter bag rettet til centrum af Silkeborg.

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: Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 70502570
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 70502570
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	6 t Serup By, Serup
BFE-nr.:	4043971
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.337.000 kr.
Grundværdi:	593.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.069.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	474.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.355 m ²
- heraf vej	260 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	32 m ²
Udhus:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.08.1933 lbnr. 1052-65 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 25.01.1989 Dok om naturgas mv, vedr 11 A

Kommuneplanramme:
plan nr. 15-D-82

Lokalplan:
Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Whirlpool Køleskab, Whirlpool fryser, Siemens Ovn, Siemens emhætte, Gorenje opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 70502570
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem:

Forløbige 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.: 54.800 Forbrug: 2.808,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 70502570
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.455	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.218	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	4.593	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.763	I alt	kr.	1.311.771
Vejbelysning	kr.	185	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	51			
Ejerudgift i alt 1 år		18.264			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.005 md./ 84.065 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.661 md./ 67.934 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: 31.01.2026
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: Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 70502570
 Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 31.01.2026

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	800.000	861.515	843.329	DKK	2,58	30.073	25,00	3,41			Nej	

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