

REAL



Ørevadbrovej 42, 8632 Lemming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	97
Kontantpris	798.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.454	Grund m2	661
Byggeår/ombygget	1953/1976	Energimærke	E

Sagsnr. **70502954**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen 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 42, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Nord for Silkeborg i den hyggelige landsby, Serup, ligger denne villa med 194 etagemeter, som fordeler sig ligeligt mellem stueplan og den anvendelige kælder. Der hører en god indkørsel til og en garage med plads til to biler.

En trappe fører op til entréen i den højtliggende stueplan. Som det første på venstre hånd møder I et pænt og velholdt vinkelkøkken i retrostil med plads til et mindre spisebord. Til højre fra entréen finder I to stuer i åben forbindelse. Her sikrer vinduespartierne mod nord, syd og vest et skønt lysindfald. Stuerne kan henholdsvis arrangeres med et spisebord og en sofagrube. Fra den bagerste stue kan I træde ud på en overdækket del af den sydvendte terrasse. Den aflange fordelingsgang leder også til et badeværelse med opbevaringsplads og afskærmet bruseniche. Etagen fuldendes af et værelse med indbygget skab. Kælderen er indrettet med et vaskerum, et depot, et værelse og flere disponible rum, der er meget anvendelige.

Haven er enkelt anlagt med en græsplæne og få træer, og i den ene del er det muligt at anlægge en køkkenhave. Terrassen er i to forskellige niveauer og bliver sommerens foretrukne opholdssted.

Den rolige landsby omkranses af åbne marker. Under 500 meter fra adressen venter Serup Skov, og mod nord ligger Hinge Sø, hvorfor I kan se frem til mange oplevelser i det fri. Der er 4,7 kilometer til Skægkær med daginstitution, Skægkær Skole og idrætshal. Indkøbene klares i Kjellerup, som I når efter ti minutter i bil. Det er samme afstand til motorvejen, og efter et kvarter kan I være i centrum af Silkeborg.

Alt i alt et hjem med muligheder, der skal ses på en fremvisning.

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 42, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026



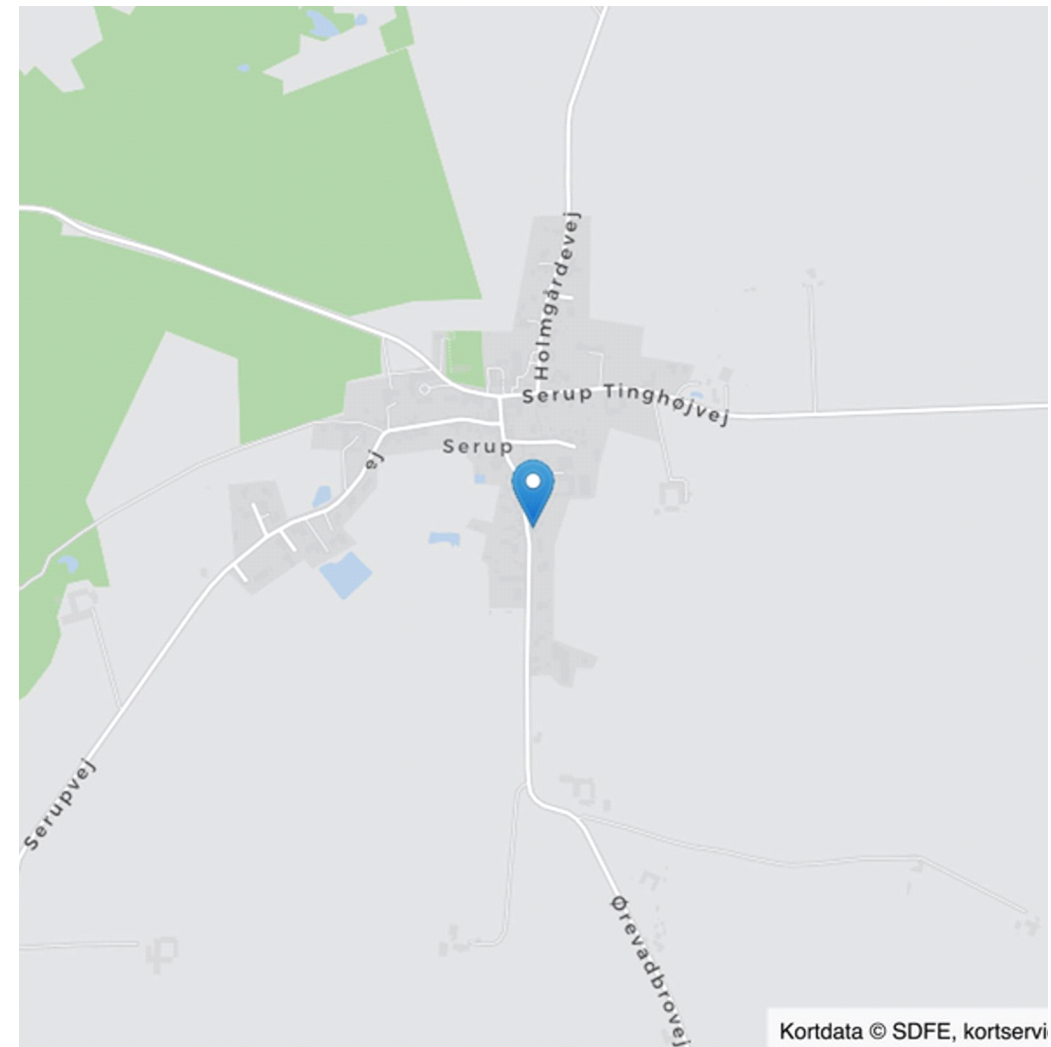
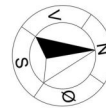
Adresse: Ørevadbrovej 42, 8632 Lemming

Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954

Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ørevadbrovej 42, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3 ai Serup By, Serup
BFE-nr.:	4043930
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1953/1976

Arealer*

Grundareal:	661 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m ²
Garage:	45 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen

Kommuneplanramme:

15-D-80

Lokalplan:

Ingen

Andet:

Sælger gør opmærksom på at boligen er beliggende inden for en kirkebyggelinje

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.266.000 kr.
Grundværdi:	496.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.012.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	396.800 kr.

Tilbehør:

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

Komfur:

Emhætte:

Opvasker:

Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørevadbrovej 42, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026

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:

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug 14.735.63 kr. 2023/2024

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.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Ørevadbrovej 42, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.165	Kontantpris/udbetaling	kr.	798.000
Grundskyld	kr.	4.365	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation, anslået	kr.	2.833	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.650
Rættebækæmpelse, anslået	kr.	90	I alt	kr.	811.650
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			

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

17.453

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 4.344 md./ 52.123 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.509 md./ 42.112 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: Ørevadbrovej 42, 8632 Lemming
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 70502954
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 10.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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