

REAL



Lemming Brovej 2, 8632 Lemming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	214
Kontant	1.498.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.707	Grund m ²	672
Byggeår	1914	Energimærke	D

Sagsnr. **70502870**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 2.707

Dato: 31.03.2026



Lys og indflytningsklar villa med stort udhus i Lemming

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.

Lemming Brovej 2 er en unik mulighed for dig, der drømmer om plads, funktionalitet og charme samlet ét sted – med både en gennemrenoveret bolig, sydvendt terrasse og et stort udhus med garage, der giver uanede muligheder.

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. 2.707

Dato: 31.03.2026



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

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 29b Lemming By, Lemming
BFE-nr.: 4043235
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 672 m²
Boligareal i alt: 214 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Udhus: 172 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: 03.05.1955 - Højdebegrænsning - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 15-D-95 - Landsbyen Lemming
Lokalplan 175.01 - LEMMING/BOLIGOMRÅDE.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 1
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem:

Forløbige vurdering 2022:

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbige 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.

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

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.703	Kontantpris	kr.	1.498.000
Grundskyld	kr.	5.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.943	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Rottebekæmpelse (2025)	kr.	139	I alt	kr.	1.521.265
Husforsikring, Tilbud - Dansk Bolig Forsikring d. 31.03.2026	kr.	15.320			

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. 32.481

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 8.249 md. / 98.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.606 md. / 79.276 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: 25.03.2026

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

Sagsnr.: 70502870
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 31.03.2026

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:

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 kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".