

REAL



## Ørevadbrovej 58, Serup, 8632 Lemming

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.522</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.355</b>
Byggeår	<b>1953</b>	Energimærke	

Sagsnr. **70502570**

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://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: Ørevadbrovej 58, 8632 Lemming  
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 01.07.2026



### Spændende og flot ejendom blandt naturen i Serup

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 Skægkær, 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.

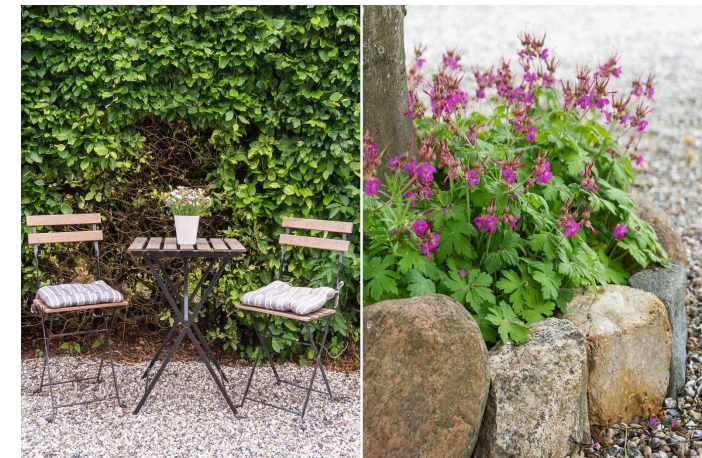
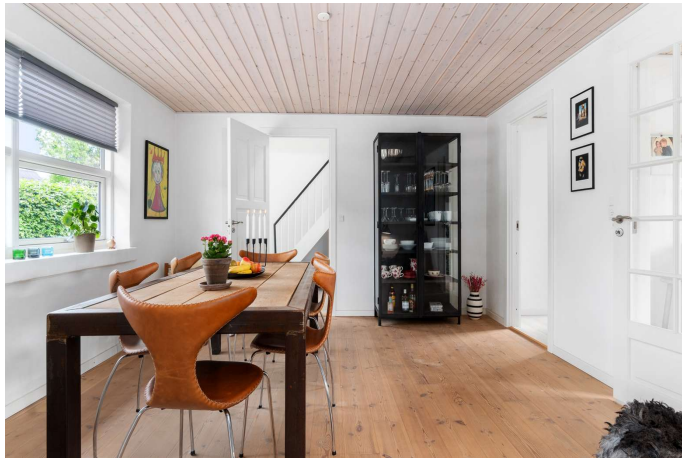
Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen



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

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

Dato: 01.07.2026



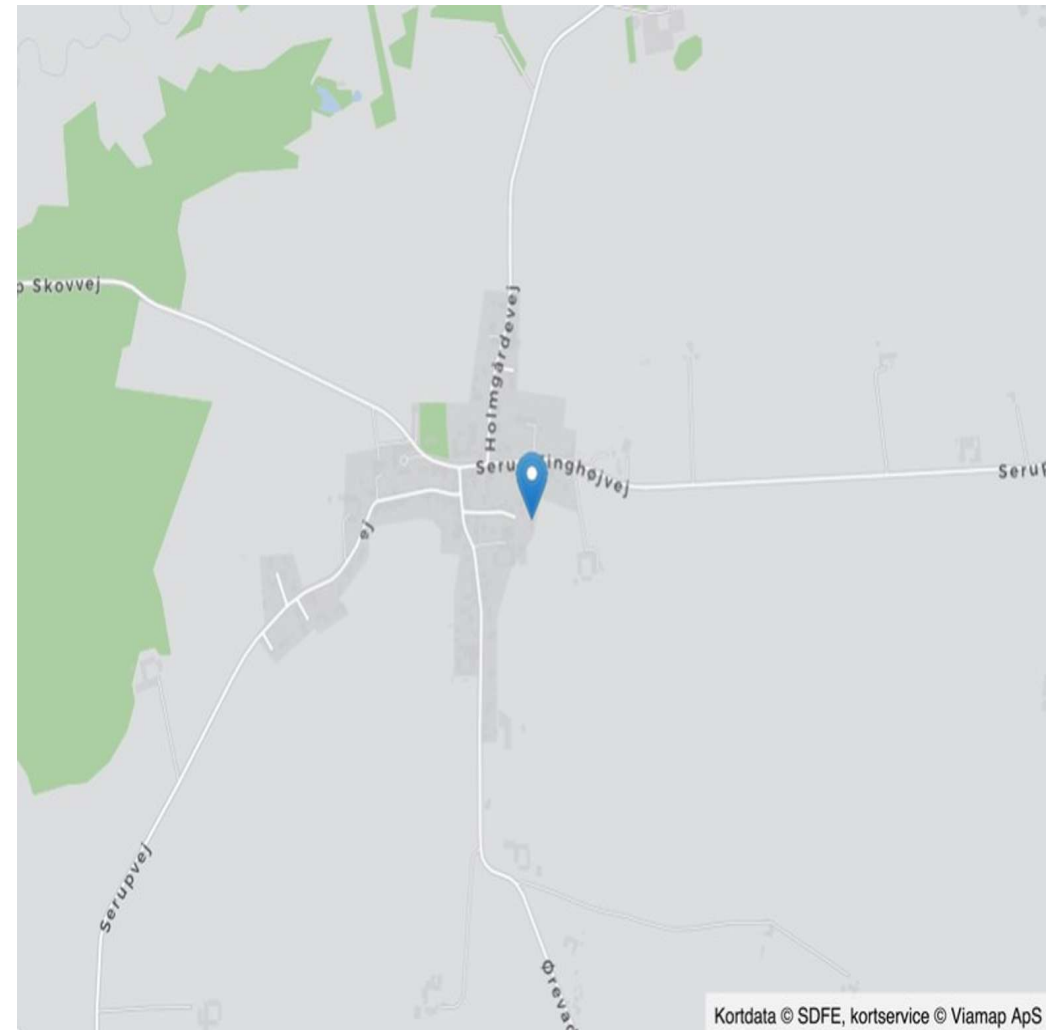
Adresse: Ørevadbrovej 58, 8632 Lemming  
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1953

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.355 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	127 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	32 m <sup>2</sup>
Udhus:	36 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. : 01.07.2026 -  
- Nr. : 01.07.2026 -

**Planer**

Kommuneplan  
Kommuneplan 15-D-82 - Bevaringsværdigt kvarter ved Ørevadbrovej i Serup

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligsattesystem:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 54.800 Forbrug: 2.808 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varminstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand:

Kloak:

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.455	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.218	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.763	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Vejbelysning	kr.	185	I alt	kr.	1.311.771
Rottebekæmpelse	kr.	51	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.		
Husforsikring	kr.	4.593			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.265			

#### 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 7.095 md. / 85.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.682 md. / 68.179 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

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

Dato: 01.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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".