

Salgsopstilling

Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 35650000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

Stråtækt idyl med moderne islæt og attraktiv beliggenhed, tæt til byens faciliteter.

- Her er der en unik mulighed for at erhverve sig en helt speciel ejendom, der med sine eventyrlige arkitektoniske træk, virkelig skiller sig ud fra mængden på en positiv måde.
- Ejendommen er gennemgribende renoveret og tilbygget i perioden fra 2005-2012 og fremstår moderne og charmerende på samme tid. Ejendommens markante stråtag er lavet efter alle kunstens regler, bl.a. med Sepatech brandsikringsdug, hvilket gør konstruktionen sikker og dermed også egnet til anvendelse i tættere bymæssig bebyggelse.
- Villaen er særdeles velbeliggende i et attraktivt kvarter, med kort afstand til alle byens faciliteter. Her er der desuden et veludbygget stisystem, der giver adgang til den skønne natur ved Egeskoven.
- I forbindelse med den store ombygning i 2005, er alle ejendommens installationer ligeledes opdateret og der er senest i 2012, installeret nyt flot køkken med hvide elementer, der fuldender det store åbne køkken-alrum.
- Huset har en velfungerende planløsning med i alt 4 værelser og en rummelig repos på 1. salen. De mange buede vægge og husets lave tagfod, tilfører virkelig huset et skønt særpræg, der sjældent opleves.
- Til boligen, hører velanlagt have med plæne og fine solterrasser vendt mod hhv. syd og vest. Aftenterrassen mod vest er overdækket med en pavillon, hvilket giver et skøn og helt ugeneret uderum.
- Ved siden af huset er der vognly og integreret stort isoleret værksted/hobbyrum.
- En virkelig unik og spændende ejendom, der skal opleves.

Bolig 232 m² | Byggeår 1857/2005 | Carport og værksted 53 m² | Værelser 4/5 | Grund 1038 m² |

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: Johnny Thougard

Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 35650000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025



Indretning:

Det første man møder er husets markante udtryk, der virkelig skiller sig positivt ud fra de øvrige boliger i området. Dernæst er der mulighed for at køre direkte ind i det tilhørende vognly, eller alternativt parkere foran ejendommen på det store flisebelagte areal, der er stort nok til også at kunne fungere som rundel på egen grund. Praktisk og eksklusivt.

Indenfor kommer mans som det første til husets lyse entré. Her er plads til garderobe og rummet giver videre adgang til husets hjerte, nemlig det store åbne køkken-alrum. Fra alrummet er der opgang til overetagen, via flot svungen trappe.

Alrummet er særdeles rummeligt og giver god plads til særskilt spiseplads for selv den lidt større familie. I direkte og åben forbindelse til alrummet er der indrettet en rigtig fin stue, hvorfra der er udgang til den sydvendte terrasse og et skønt kig ud til haven. Rummet kan naturligvis også indrettes alternativt til den måde sælger har brugt det, mulighederne er mange. Køkken-afsnittet er som tidligere nævnt opdateret med nyt flot køkken i 2012. Her er god bord- og opbevaringsplads i de mange skuffer og skabe. Der er endvidere gulvvarme i alle klinkegulve i huset.

Fra alrummet er der adgang til 2 rigtig gode værelser i hver sin ende af huset på hver ca. 18 m².

Stueplan byder slutteligt på stort lækkert badeværelse fra 2005 med pænt interiør, væghængt toilet og stor og rummelig halvrund bruseniche. Fra badeværelset er der adgang til et integreret bryggers-afsnit med god plads til opbevaring, strygetøj og ikke mindst vaskefaciliteter.

Via den flotte trappe i alrummet, er der opgang til overetagen, der ligesom resten af huset er præget af skæve vinkler og buer, hvilket gør, at etagen kalder på sjove løsninger til den optimale indretning og samtidig giver mulighed for at gøre noget meget charmerende ud af ethvert rum. Overetagen er indrettet med en stor repos, som sælger har anvendt til kontorplads samt 2 særskilte værelser.

På grund af husets unikke byggestil føles huset ikke overvældende stort, som boligarealet måske kunne indikere, men giver fornemmelsen af god plads i alle rum, men stadig med fornemmelsen af sjæl og charme i alle rum.

Er man på udkig efter en spændende og anderledes villa, som man med sikkerhed kan sige ikke findes andetsteds, er Blåbærvej 4 virkelig et kig værd.

Huset opvarmes med fjernvarme og har et flot energimærke C.

CD BOLIG
v/ Johnny Thougard
Torvegade 6
8850 Bjerringbro
bjerringbro@cdbolig.dk
<https://www.facebook.com/cdbolig.dk/?ref=bookmarks>
Tlf. 8668 2035
www.cdbolig.dk



Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 35650000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025



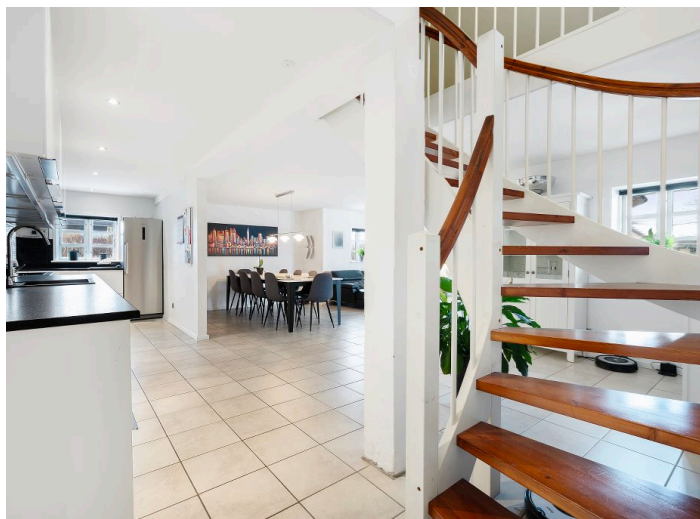
CD BOLIG
v/ Johnny Thougaard
Torvegade 6
8850 Bjerringbro
bjerringbro@cdbolig.dk
<https://www.facebook.com/cdbolig.dk/?ref=bookmarks>
Tlf. 8668 2035
www.cdbolig.dk



Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 3565000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

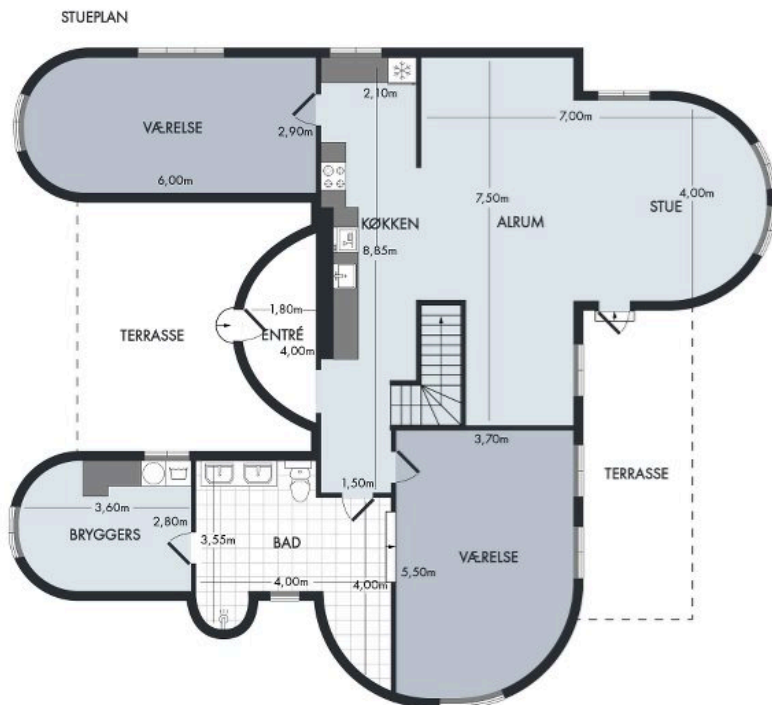
Dato: 9.4.2025



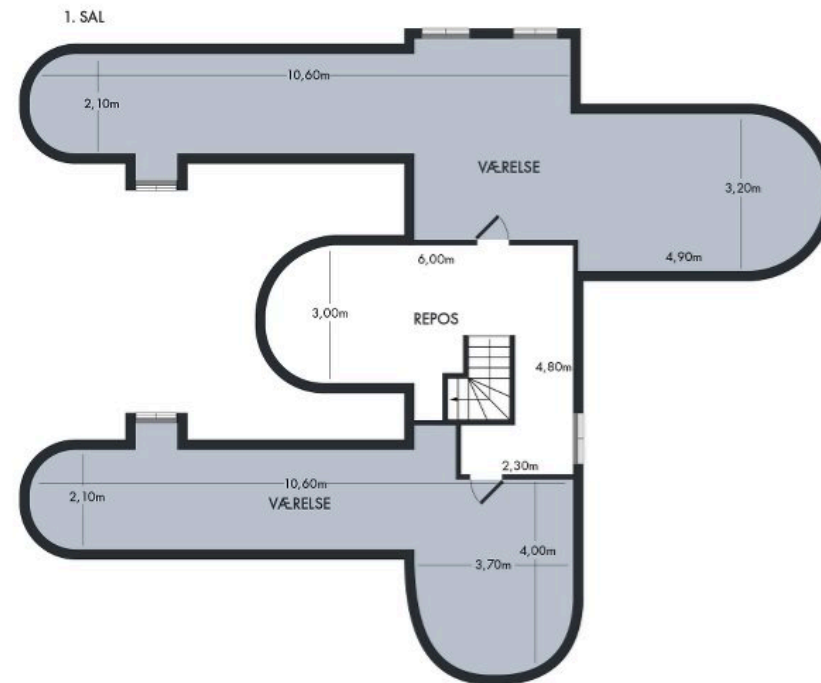
Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 3565000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025



Vejledende plantegning uden ansva



Vejledende plantegning uden ansva

Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 35650000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg Kommune
Matr.nr.: 33D Hjerminde By, Bjerringbro
BFE-nr.: 4003543
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1857 / 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.627.000,00
Grundværdi: 342.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.301.600,00
Grundlag for grundskyld:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Emfang mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Induktionskogeplade mærke:
type: Indbygningsovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1018 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	162 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	232 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
-heraf Udhus	53 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.4.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
30.4.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.
16.6.1971 Dok om tilladelse til erstatning af stråtag med fast tag mv
26.6.1971 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
26.7.1988 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 3565000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark - police: 3477 963 055

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.100,00 Forbrug: 32,7 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmeforbrug er det beregnede forbrug jfr. ejendommens energimærke. Sælgers aktuelle forbrug for 2022 udgjorde 21 mWh.

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 som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 35650000319
 Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.638,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 3.146,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Anslået	kr. 7.649,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 70,95	I alt
Renovation	kr. 3.667,00	
Grundejerforening	kr. 1.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.171,11	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.021 md./ 120.246 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.007 md./ 96.081 år v/ 26,43 %
 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: 9.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Blåbærvej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 35650000319
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 9.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.280.280,84	1.368.522,23	1.346.119,63	DKK	3,51	104.554,34	19,50	9,95	5973,34			

CD Bolig

Vi gør det samme som de andre – bare bedre og billigere!

CD Bolig Bjerringbro er en selvstændig ejendomsmægler-forretning med 20 års mæglererfaring og et suverænt lokalkendskab. Vi er engagerede og vedholdende fra første håndtryk til sidste slutseddel. Vi arbejder med et fast lavt salær og gennemsigtighed i enhver fase af dit boligsalg. Som ejendomsmægler yder vi den optimale opmærksomhed og service, der fører til salg af din bolig – og sørger for at guide dig trygt igennem bolighandlen.

Engagement i dit salg

Vi lægger samme indsats for dagen over for alle vores kunder, og vi klarer alle omstændigheder omkring handlen - hos os betaler du bare mindre for det. Som selvstændig mægler skal vi ikke koncentrere os om at sælge bank- eller realkreditlån. Vi fokuserer på din bolig, og du betaler os udelukkende for et vedholdende og engageret salgsarbejde.

Vi har ikke ambitioner om at blive området's største mæglerforretning, men vi bliver ved med at være den bedste. Vores mål er at yde vores kunder den bedste service til et lavt salær!

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris i en fart. Kontakt os på tlf. 8668 2035