

Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende bl. bolig og erhversejendom med udviklingspotentiale

- På byens gamle handelsgade, i det velfungerende lokalsamfund Rødkærsbro, finder i denne blandet bolig og erhvervsejendom. Her er der et boligareal på 84 m² samt et registreret erhvervsareal på 88 m² samt 57 m² kælder.
- Ejendommen fremstår som en ideel mulighed for køberen, der ønsker at istandsætte og indrette boligen efter egne ønsker og behov. Med lyse rum og en funktionel planløsning danner boligen et solidt udgangspunkt for skabelsen af et personligt og indbydende hjem, eller alternativt som anvendelse til bl. bolig og erhvervsejendom som ejendommen er godkendt til.
- Grunden er anlagt med en rummelig have, som giver gode betingelser for udendørs aktiviteter og ophold. Her er der potentiale for etablering af såvel blomstrende beplantning som køkkenhave, ligesom der er rig mulighed for at skabe en hyggelig terrasse med plads til socialt samvær.
- Ejendommen er beliggende centralt i Rødkærsbro, som er kendetegnet ved et stærkt lokalsamfund samt nærhed til både daginstitutioner, skole og indkøbsmuligheder. Byen tilbyder desuden et rigt foreningsliv og adgang til naturskønne omgivelser, hvilket giver beboerne gode muligheder for et aktivt fritidsliv.
- En god fordel ved Rødkærsbro, er den korte afstand til både Viborg, Bjerringbro og Silkeborg. Alle byer nås inden for 10-30 min. i bil og tilbyder et bredt udvalg af kulturelle tilbud, detailhandel, og øvrige bylivsfaciliteter. Der er endvidere togstation med timedrift til Viborg og Århus – alt sammen uden at gå på kompromis med den rolige og trygge atmosfære, der præger nærområdet.
- Søndergade 43 udgør en attraktiv mulighed for den køber, der søger en bolig med potentiale og ikke er bange for at gøre noget arbejde selv, for at skabe en fin bolig efter egne ønsker. Mulighederne er mange og prisen er overkommelig.
- Velkommen til søndergade 43.

Bolig 84 m² | Kælder 57 m² | Erhverv/kontor 88 m² | Udhus/lager 77 m² | Byggeår 1942/1975 | Carport 31 m² | Værelser 4 | 1170 Grund 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 Thougaard

Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025



Indretning:

Ejendommens stueplan rummer i alt 115 m² er indrettet med 88 m², der er registreret til erhverv. Det er dog længe siden at ejendommen har været anvendt til erhvervsmæssige formål, men muligheden er der. På stueplan finder man endvidere en entré, der giver adgang til køkken og videre adgang til husets underetage.

Køkkenet er af ældre dato, men fungerer og der er god plads til at indrette et fint køkken med plads til spiseplads på sigt.

Via køkkenet er der adgang til en af i alt 3 stuer, hvoraf de to største af stuerne, tidligere har været anvendt til erhverv. (Elektronik butik)

Underetagen er ligeledes 115 m² og idet etagen er delvist fri af terræn på den østlige side, er der 58 m² af underetagen der er godkendt til beboelse.

Her finder man lyst badeværelse, entre og fordelingsgang, disponibelt rum og hele 3 værelser, hvoraf det ene er meget stort, idet det er slået sammen med et tidligere disponibelt rum.

Underetagen har en fin lofthøjde og et godt lysindfald, idet 2 af husets facader er fri af terræn.

Bag ejendommen, findes der et ældre udhus på 72 m², der tidligere har været anvendt til lager.

En spændende ejendom med mange muligheder, til en særdeles overkommelig pris.

Huset sælges for dødsbo, med sædvanlig ansvarsfraskrivelse. Der bliver ikke udarbejdet tilstandsrapport og EL-eftersyn, idet ejendommen er registreret som bl. bolig og erhvervsejendom.

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: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025



Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bl. bolig og erhverv
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 12ef Brandstrup By, Vindum m.fl.
BFE-nr.: 4011292 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg - Rødkærsbro vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1942 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 850.000,00
Grundværdi: 421.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 680.000,00
Grundlag for grundskyld: 336.960,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1170 m ²
- heraf vej:	129 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	115 m ²
-heraf Erhverv	88 m ²
Kælderareal:	115 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Andre bygninger:	108 m ²
-heraf Bygning til lager	77 m ²
-heraf Carport	31 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.6.1919 Dok om færdselsret mv
5.6.1919 Dok om færdselsret mv
9.12.1948 Dok om forbud mod -inden for en radius af 5 km-qat drive visse virksomheder mv
9.12.1948 Dok om forbud mod -inden for en radius af 5 km-qat drive visse virksomheder mv
30.7.1973 Dok om ingensinde at drive handel med cykler og symaskiner på eller fra den solgte ejendom
30.7.1973 Dok om ingensinde at drive handel med cykler og symaskiner på eller fra den solgte ejendom
9.12.1982 Dok om fjernvarme/anlæg mv. Påtaleret: Rødkærsbro Fjernvarmeværk A.m.b.a
9.12.1982 Dok om fjernvarme/anlæg mv. Påtaleret: Rødkærsbro Fjernvarmeværk A.m.b.a
26.2.1990 Dok om fjernvarme/anlæg mv, vedr. 47X
26.2.1990 Dok om fjernvarme/anlæg mv, vedr. 47X
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Keramisk komfur mærke:
type: Køleskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand - Police nr.: 37192740

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.200,00 Forbrug: 28,12 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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 2023. 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 nedadgåenderetning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Kommende planlagt kloakseparering i området:

Jfr. kommunens offentliggjorte budgetter, er området boligen er beliggende i, planlagt til kloakseparering (adskillelse af spildevand og tagvand) i årene 2026-2036. Om arbejderne gennemføres i den givne periode, er der ingen garanti for, men det er visionen at arbejderne skal gennemføres i denne periode. Køber må derfor forvente at separeringen skal ske i denne periode.

Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 3.468,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.005,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Anslået	kr. 7.811,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 113,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 2.781,00	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.178,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.135 md./ 25.619 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.704 md./ 20.449 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: 18.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Søndergade 43, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 35650000444
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 19.5.2025

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

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 områdets 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