

Salgsopstilling

Adresse: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025



Beskrivelse:

Dejlig familievilla med god plads og populær beliggenhed.

- Virkelig dejlig familievilla med god plads og moderne indretning med stort åbent køkken-alrum, 4 gode store værelser og 2 flotte badeværelser.
- Boligen har igennem den seneste årrække fået udført mange gode moderniseringer, herunder kan bl.a. nævnes, Flot nyt Svane-køkken fra 2019 samt to nye badeværelser fra hhv. 2016 og 2023, begge med gulvvarme og smagfuldt interiør fra Svane.
- Villaen er særdeles veludstyret med både integreret ventilationsanlæg med varmegenindvinding (Nilan), Luft/luft varmepumpe (Aircondition) samt flot brændeovn til de hyggelige stunder. Der er blevet efterisoleret på loftet, isat energiruder de fleste steder og i 2022, er der indlagt fjernvarme. Boligen har fuldmurede indervægge og et flot energimærke B.
- Velbeliggende i det populære "Sten-kvarter", hvor der er lukket vej-system, grønne tilhørende fællesarealer og et velfungerende sti-system til alle byens faciliteter.
- Foran huset er der stilfuld granitbelagt forhave, der kræver minimalt vedligehold. Bag huset, er der en skøn og flot anlagt baghave med dejlige terrasser, både åbne og overdækkede, fin plæne og dejligt orangeri i glas, hvor man kan nyde udsigten til baghaven i hyggelige omgivelser.
- Fin tilhørende garage med integreret værksted og redskabsrum.
- Velkommen på Stendiget.

Bolig 179 m² | Byggeår 1984 | Værelser 4 | Grund 861 m² | Orangeri 13 m² | Garage og værksted 39 m² | Overdækket terrasse 26 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: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025



Indretning:

Villaen kan entreseres enten via huset bryggers i den østlige ende af huset, eller via forgangen på facaden ud mod vejen. I dagligdagen anvendes baggangen dog hyppigst, idet den er beliggende lige ud for indkørsel og garagen.

Rummeligt bryggers, der giver god plads til garderobe og diverse opbevaring i de mange skabe, der indgår i det lyse interiør i grovkøkkenet. Her er der desuden plads til husets tekniske installationer og vaskemaskine og tørretumbler. Funktionelt og praktisk.

Fra bryggerset er der adgang til ét af husets i alt 4 gode værelser. Dette værelse, anvendes til kontor, men kan naturligvis også fint anvendes til børneværelse ved behov.

Videre fra bryggerset, er der adgang til husets hjerte, det store køkken-alrum, der ligeledes er i åben forbindelse til stuen. Her har man et særdeles rummeligt og lækkert rum. I 2019, er der lavet nyt flot Svane-køkken med lyst og moderne interiør og alt i hårde hvidevarer. Køkkenet byder på mange fine detaljer, der afslører at køkkenløsningen er i flot kvalitet og gennemtænkt.

Fra køkken, er der udgang til den dejlige sydvendte terrasse samt overgang til det rummelige alrum, hvor der er god plads til et langbord, der fint kan rumme den mellemstore familie til spisning og hygge. Alrummet er ligeledes udstyret med en flot brændeovn, der kan supplere store dele af huset med varme og hygge hvis det ønskes.

Fra alrummet er der åben forbindelse til den rummelige opholdsstue, der beriges af et skønt lysindfald fra de store vinduespartier med skydedør, ud mod huset terrasse. Der er endvidere udgang til det skønne orangeri, hvorfra der er en dejlig udsigt til baghaven. I stuen er der monteret luft/luft varmepumpe, der kan supplere med både varme og køling ved behov.

Fra alrummet, er der via en skydedør, adgang til en værelsesafdeling med 2 gode store værelser på ca. 10,5 m² og tilhørende flot gæstebadværelse fra 2023. Her er der naturligvis gulvvarme og samme flotte Svane-interiør som i køkkenet.

For enden af alrummet er der til højre, adgang til præsentabel forgang med stor skabsvæg til garderobe. Går man lige frem i alrummet, kommer man direkte til det rummelige soveværelse. Her er der de samme fine skabe som i forgangen med god garderobeplads samt udgang til den overdækkede terrasse, på siden af huset. Videre fra soveværelset, er der adgang til flot forældrebadværelse fra 2016, ligeledes med brus, gulvvarme og flot Svane interiør. Lyst og lækkert.

Alt i alt, en virkelig dejlig familievilla med god plads og dejlig beliggenhed.

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: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 3565000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025



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: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 3565000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

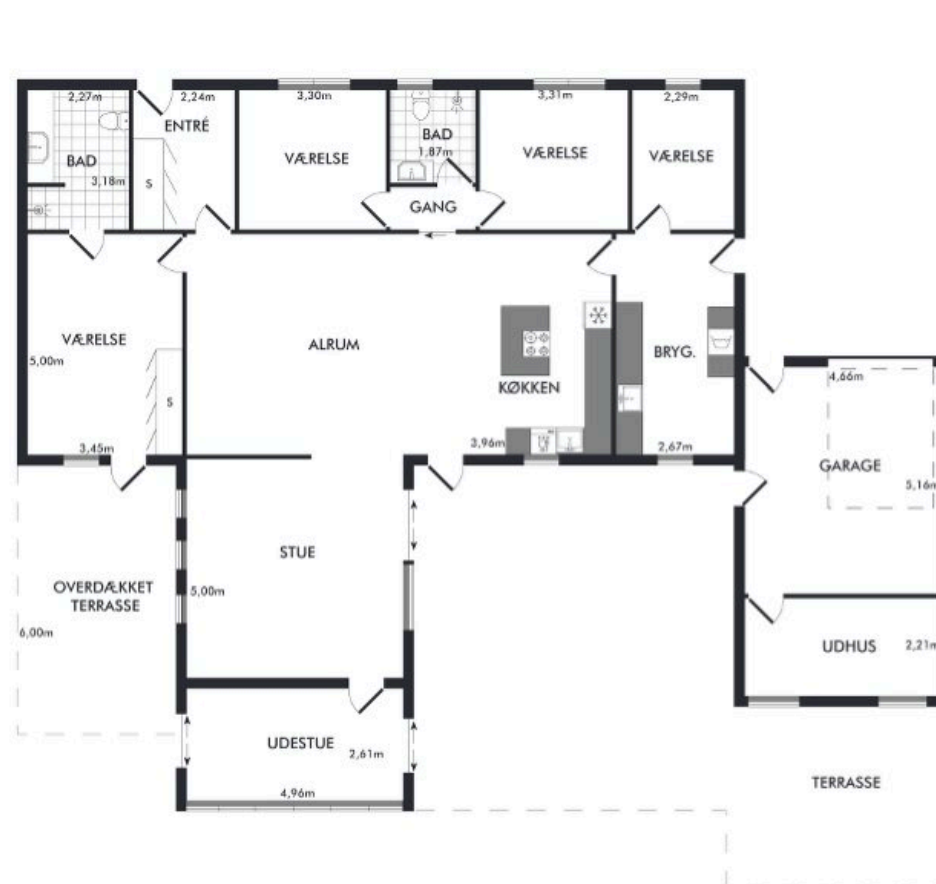
Dato: 20.3.2025



Adresse: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg Kommune
Matr.nr.: 10BO Hjermind By, Hjermind
BFE-nr.: 4006142
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1984

Arealer*
Grundareal udgør: 861 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 192 m²
-heraf Udestue 13 m²
-heraf overdækning 25 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Bolgareal i alt: 179 m²
Andre bygninger: 39 m²
-heraf Garage 39 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.873.000,00
Grundværdi: 483.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.498.400,00
Grundlag for grundskyld: 386.400,00

* 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: Thermex bemærkninger: Påbygget loftet
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Induktionskogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens bemærkninger: Indbygget
type: Microovn mærke: Siemens bemærkninger: Indbygget

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Stenshede
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
IDA / Tryg forsikring - police: 805.5000.227.326
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.600,00 Forbrug: 10,59 Mwh + 1000 kwh EL til varmepumpe
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, luft/luft varmepumpe
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

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: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
 Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.641,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.444,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.856,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 102,00	I alt
Renovation	kr. 3.667,00	
Grundejerforening	kr. 395,00	
skorstensfejer	kr. 750,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.855,84	

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: 95.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 10.582 md./ 126.979 år. Netto ekskl. ejerudgift: 8.455 md./ 101.464 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: 20.3.2025. 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: Stendiget 3, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 35650000309
 Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 20.3.2025

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
Realkredit Danmark	Obl.lån	1.146.729,26	1.146.729,26	1.137.222,87	DKK	4,00	97.932,79	17,17	13,76	60109,14			

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 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