

Salgsopstilling

Adresse: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Fin villa fra 2005 med overkommelig grund og rigtig flot stand, fremstår 100% indflytningklar.

- Særdeles velindrettet i ét plan, uden spildplads af nogen art. Her er der i alt 3 gode værelser og et fantastisk "leverum", centralt i huset.

- Huset er opført i gode materialer og med energi-rigtighed for øje, hvilket bevirker at ejendommen har et meget lavt varmekonsum. Der er gulvvarme i alle boligens rum, hvilket sikrer en god komfort.

- Boligen henvender sig til den brede målgruppe hvor husets opførelsesstil kræver minimalt vedligehold og grunden er velanlagt og nem at holde.

- Velbeliggende på en blind stikvej i et klassisk villakvarter, midt i Sahl by. Her er der et nærværende lokalsamfund med egen velfungerende børnehave og skolebus til Bjerringbro. Sahl byder endvidere på minimal med eget fitnesscenter. Såvel Bjerringbro som Ans by nås på blot 5-8 min kørsel. Begge byer byder på alle tænkelige faciliteter. Der er kort afstand til skov og den skønne natur ved Tange sø, Danmarks største opdæmmede sø. Her er rig mulighed for at få friluftsgenet stimuleret med mulighed for løb, mountainbike, kajak sejlads mv. Er man til golf er Tange sø golfklub ligeledes få minutters kørsel væk.

- Velkommen til Søndermarken.

Bolig 97 m² | Byggeår 2005 | Værelser 3 | Carport med integreret udhus 23 m² | Udhus 8 m² | Overdækket terrasse 31 m² | Grund 819 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: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025



Indretning:

Fra den velanlagte indkørsel, kommer man direkte til det fine vognly. I forlængelse af carporten er der et fint integreret udhus med plads til div. opbevaring, haveredskaber mv.

Fra vognlyet, er der få skridt over til husets entré, der er lys og rummelig og giver bl.a. plads til garderobe mv. Entréen fungerer ligeledes som centralt fordelingsrum til boligens øvrige rum.

I den nordlige ende af huset, er der foruden entréen, i alt 3 gode værelser. Et rummeligt soveværelse samt 2 ekstra værelser. I alle værelser er der parketgulve i lyst træ.

Pænt badeværelse med hvidt interiør og god plads til husets vaskefaciliteter. Her er der bruseniche med glasvægge, pænt og praktisk.

I den sydlige ende af huset, finder man husets dejlige "leverum", der er indrettet med køkken-alrum og stue ud i ét. Her er der tale om virkelig dejligt rum, med god plads og et fantastisk lysindfald fra de mange vindues- og dørpartier. Lyset giver en skøn rumfølelse og der er en fin udsigt ud til den delvist overdækkede terrasse mod syd. Der er god plads til at indrette både spise og opholdsafdeling, uden at man går på kompromis med funktionaliteten i rummet.

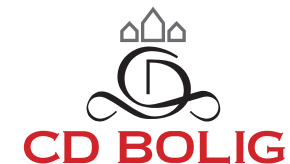
Køkkenafsnittet er funktionelt og byder på god bord og opbevaringsplads i de lyse elementer.

I forlængelse af huset, er der et integreret og isoleret ekstra udhus med plads til husets tekniske installationer og div. opbevaring.

På den vestlige side af ejendommen er der ligeledes en dejlig åben aften-terrasse, hvor man kan sidde helt ugeneret.

Alt i alt, en særdeles funktionel og flot nyere villa.

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



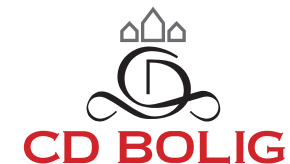
Adresse: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 3565000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025



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: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

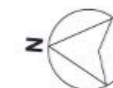
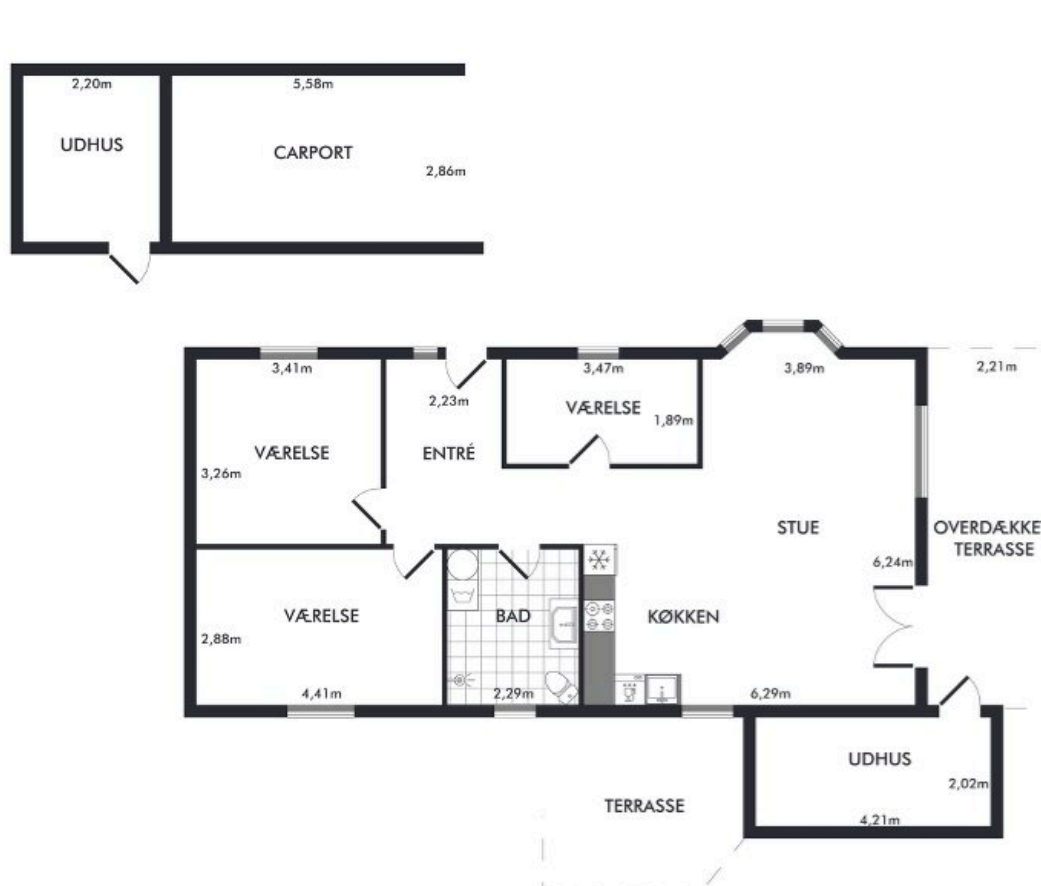
Dato: 23.3.2025



Adresse: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 10az Sahl By, Sahl
BFE-nr.: 9701013
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat-fælles vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2005

Arealer*
Grundareal udgør: 759 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 105 m²
-heraf Udhus 8 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Andre bygninger: 23 m²
-heraf Carport 23 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.077.000,00
Grundværdi: 282.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 861.600,00
Grundlag for grundskyld: 225.600,00

* 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:

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Køle/fryseskab mærke:

type: Keramisk kogeplade mærke:

type: Indbygningsovn mærke:

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 Søndermarken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Gjensidige forsikring - police: PD300000248585
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.800,00 Forbrug: 819 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers aktuelle gasforbrug for perioden 30-06 - 30-06, 2023-2024 udgjorde 430 m³

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 4.394,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 2.594,00	kr. 1.195.000,00
Husforsikring	kr. 5.976,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 2.500,00	kr. 8.000,00
Renovation	kr. 3.922,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 83,87	kr. 9.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.470,03	I alt
		kr. 1.212.050,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder 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: 60.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 6.679 md./ 80.148 år. Netto ekskl. ejerudgift: 5.335 md./ 64.022 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: 23.3.2025. 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: Søndermarken 22, Sahl, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 35650000415
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 23.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	765.726,27	765.726,27	763.965,10	DKK	4,00	52.798,00	25,50	8,92				

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