

# Salgsopstilling

Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærbo  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025



## Beskrivelse:

**Virkelig gennemført villa i udkanten af byen, her er kig til åbne vidder og cykelafstand til byen.**

- Skøn og virkelig flot moderniseret villa med en helt unik beliggenhed. Her er der åbne vidder omkring dig og den skønneste udsigt. Samtidigt er du ikke længere fra byens faciliteter end de kan nås på cykel eller 5 min i bil. Dejlig stor grund på 1865 m<sup>2</sup>. Helt unikt.

- Villaaen er opført i 1980, men er i perioden 2017-2019 gennemgribende renoveret fra a-z med nye vinduer og døre i træ/alu med 3 lag glas og flot energiklasse. Her er oplagt nyt betontag i 2019 og efterisoleret på loftet til 400 mm. Tagrender, nedløb og gavle er ligeledes skiftet. Alt står skarpt og som et nyt hus med vandskurede vægge og flot belægningsarbejde i indkørsel, terrasser og rundt om hele huset. Virkelig flot.

- Indvendigt er der ligeledes sket en forvandling, hvor stort set alt er skiftet til nyt i renoveringsperioden. Her er akustikregulerende gulve og lofter i troldekt, hvilket giver et virkelig behageligt lyd miljø og ser flot og moderne ud. Der er skabt en komplet helhed i huset, således at alle rum fremstår i samme flotte stil og igen, som et helt nyt hus. Alle husets EL-installationer er ligeledes skiftet i forbindelse med renoveringen.

- Huset fremstår 100% indflytningsklart.

- Indretningen er moderne og uden spildplads af nogen art. Hjertet i huset, er det store alrum, der er sammenhængende med stuen og giver tilsammen et fantastisk leverum.

- Her er endvidere stilrent bryggers med plads til garderobe og vaskefaciliteter samt 3 gode værelser.

- Pænt badeværelse med brus, gulvvarme og nyt flot interiør.

- Flot tilhørende have med enkelte bede og fin plæne. Fra haven har man overalt en skøn udsigt til åbne vidder med byen i baggrunden.

- Stort tilhørende kombineret vognly og isoleret garage på 50 m<sup>2</sup>.

**Bolig 110 m<sup>2</sup> | Byggeår 1980/2017 | Værelser 3 |  
Grund 1865 m<sup>2</sup> | Garage/carport 50 m<sup>2</sup> |**

## 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: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025



#### Indretning:

Fra husets vognly, kommer man lige til det flotte bryggers, der er indrettet med stor skabsvæg med plads til diverse garderobe og opbevaring samt integreret plads til vaskefaciliteter. Funktionelt, flot og praktisk.

Fra bryggers er der adgang til et fint værelse på små 11 m<sup>2</sup> med faste skabe. Der er endvidere adgang til husets hjerte, det store flotte køkken-alrum. Her er der indrettet et flot køkken-afsnit med kvalitetselementer med store skuffer med "push-open" funktion, bordplader i Corian og kvalitetshvidevarer fra Siemens. Såvel stue som alrum har et skønt lysindfald fra de mange syd/vest vendte vinduespartier og der er fra alrummet udgang til den skønne flisebelagte terrasse.

Fra alrummet, er der i den vestlige ende, adgang til endnu et fint børneværelse med faste skabe. I modsatte ende af alrum/stue, er der forbindelse til husets entré, der ligeledes fungerer som fordelingsrum til rummeligt soveværelse med integreret skabsvæg samt pænt lyst badeværelse med gulvvarme, brus og flot nyt interiør i samme stil som husets køkken.

Her er der ikke gået på kompromis nogen steder i renoveringsfasen og huset fremstår som stort set som et nyt hus.

Til huset hører skøn have, gode terrasser samt stort kombineret vognly og isoleret garage på 50 m<sup>2</sup>.

Her får du det bedste fra 2 verdener, udsigt til åbne vidder og ingen naboer helt tæt på, samtidig med at du kan se byen i det fjerne og nå alle byens faciliteter på cykel eller få minutter i bil.

**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



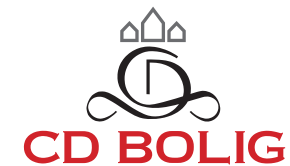
Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025



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: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025



Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 8b Elsborg By, Elsborg  
BFE-nr.: 4020047  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat-fælles vandforsyningsanlæg - Rødkærsbro vandværk  
Vej: Offentlig / Privat indkørsel  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 645.000,00  
Grundværdi: 227.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 516.000,00  
Grundlag for grundskyld: 181.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emfang mærke: bemærkninger: Integreret i loft  
type: Opvaskemaskine mærke: bemærkninger: Siemens  
type: Køle/fryseskab mærke: bemærkninger: Siemens  
type: Induktionskogeplade mærke: bemærkninger: Siemens  
type: Indbygningsovn mærke: bemærkninger: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1865 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	110 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	110 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	76 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	55 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	16 m <sup>2</sup>
-heraf Drivhus	5 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF

Forsikring - police nr.: 411174873

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.113,00 Forbrug: 1.395 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyr 1999

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det beregnede forbrug i energimærket er beregnet inden udskiftning af samtlige vinduer og døre til lavenergielementer.

**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, rødt hus

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

Energimærkning: D

Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.631,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.088,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Anslået	kr. 5.800,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 105,00	I alt
Renovation	kr. 3.922,00	
Skorstensfejer	kr. 680,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.226,60	

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: 70.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.782 md./ 93.379 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.217 md./ 74.599 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: 28.3.2025. 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/landingside>  
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Vindelsbækvej 30, 8840 Rødkærsbro  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 35650000431  
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 28.3.2025

#### 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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	1.030.662,10	1.030.662,10	864.539,98	DKK	1,50	53.166,64	26,75	6,77	0			

#### 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 områdetets 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