

Salgsopstilling

Adresse: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025



Beskrivelse:

Charmerende bolig på "landet" med stort udhus på 144 m², ekstra garage og skøn beliggenhed

- Bredholt er en særdeles charmerende grusvej, der giver adgang til i alt 12 mindre landejendomme. Her får man fornemmelsen af en villavej for landejendomme, hvilket er helt unikt. Man kan bo i landlige omgivelser og helt ugeneret og stadig kun være få minutters gang fra den nærmeste nabo. Der findes ikke mange af disse steder.

- Sælger har boet på ejendommen i 34 år og været rigtig glade for stedet og de mange muligheder det giver at have en grund der er stor nok til dyrehold på hobbyplan og et stort udhus der giver god plads til hobbies, værksted mv.

- Boligen byder på i alt 169 m² beboelse i to plan, veludnyttet med 3 værelser på 1. salen og mulighed for at etablere et 4. værelse i stueplan, såfremt der er behov for det.

- Her er der i alt 2 badeværelser og 3 toiletter hvorfor huset fint rummer selv den lidt større familie.

- Det store udhus er veludrustet med god plads til opbevaring i de 4 særskilte disponible rum af varierende størrelse. Her er der ligeledes indrettet et særskilt badeværelse, fyrrum samt stort værksted i enden af bygningen. En bygning der virkelig giver mange anvendelsesmuligheder.

- Fra Bredholt er der blot 6 km til Bjerringbro by, der byder på alle tænkelige faciliteter. Skal man til Ans By, er der blot 8 km. Bynært og alligevel på landet. Der går Skolebus for enden af grusvejen.

- Velkommen på Bredholt.

Bolig 169 m² | Byggeår 1927/1962 | Værelser 3/4 | Grund 3274 m² | Udhus/værksted 144 m² | Garage 38 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: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025



Indretning:

Via den stille og hyggelige grusvej, ledes man ind til ejendommens store grusbelagte gårdsplads, hvorfra der er adgang til den eksterne garage. I enden af udhuset er der indrettet et stort værksted, der også fint kunne anvendes til garage, såfremt det ønskes. Mulighederne er mange.

Fra gårdspladsen, kommer man via den overdækkede terrasse, ind til husets rummelige bryggers. Her er der plads til vaskefaciliteter og virkelig god plads til garderobe. Der er pæne klinkegulve og grovkøkken med hvide elementer og god plads til diverse opbevaring.

Fra bryggers, er der adgang til den ene af husets 2 badeværelser. Her er der god plads, hvide klinker på gulvet, bruseniche og pænt lyst interiør. Bag badeværelset er der et disponibelt rum, der fint kunne inddrages og lægges til badeværelset, såfremt man på et tidspunkt vil modernisere det nuværende badeværelse. Dermed har man muligheden for at skabe et virkelig rummeligt badeværelse med både kar og brus hvis det ønskes. Bryggerset giver ligeledes indvendig adgang til udhuset.

Fra bryggerset kommer man til husets store køkken. Her er der god bord og skabsplads i de mange skuffer og skabe samt rigelig god plads til at indrette en spiseplads for hele familien. Der er også mulighed for at åbne op ind mod husets stue og dermed skabe et stort og lyst alrum, hvis det ønskes.

Videre fra køkkenet, kommer man til den særdeles rummelige opholdsstue. Her er der god plads til at indrette både spise og opholdsafdeling. Der er endvidere mulighed for at indrette et ekstra værelse i vinklen i stuen ved behov, uden at man går på kompromis med funktionaliteten i nogle af rummene. I hele stuen, er der pæne parketgulve.

Fra stuen er der adgang til husets forgang/entré, der via svungen trappe, giver adgang til overetagen.

På 1. salen er der indrettet en ekstra stue på den store repos, der også fint kunne anvendes til værelse. Der foruden, er der 2 ekstra værelser samt et toilet. Fra reposen er der adgang til lille fransk altan og på modsatte side, ud for soveværelset, er der adgang til stor tagterrasse.

Det store udhus er i fin stand og indrettet med fyrrum med både pillefyr og fastbrændselsfyr, ekstra badeværelse med brus, 4 disponible rum i forskellig størrelse og et stort hobbyværksted på ca. 42 m² for enden af bygningen. Her er der et hav af muligheder for forskellig anvendelse.

Alt i alt, et virkelig charmerende hus på landet, med mange muligheder.

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: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 3565000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025



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: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 3565000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

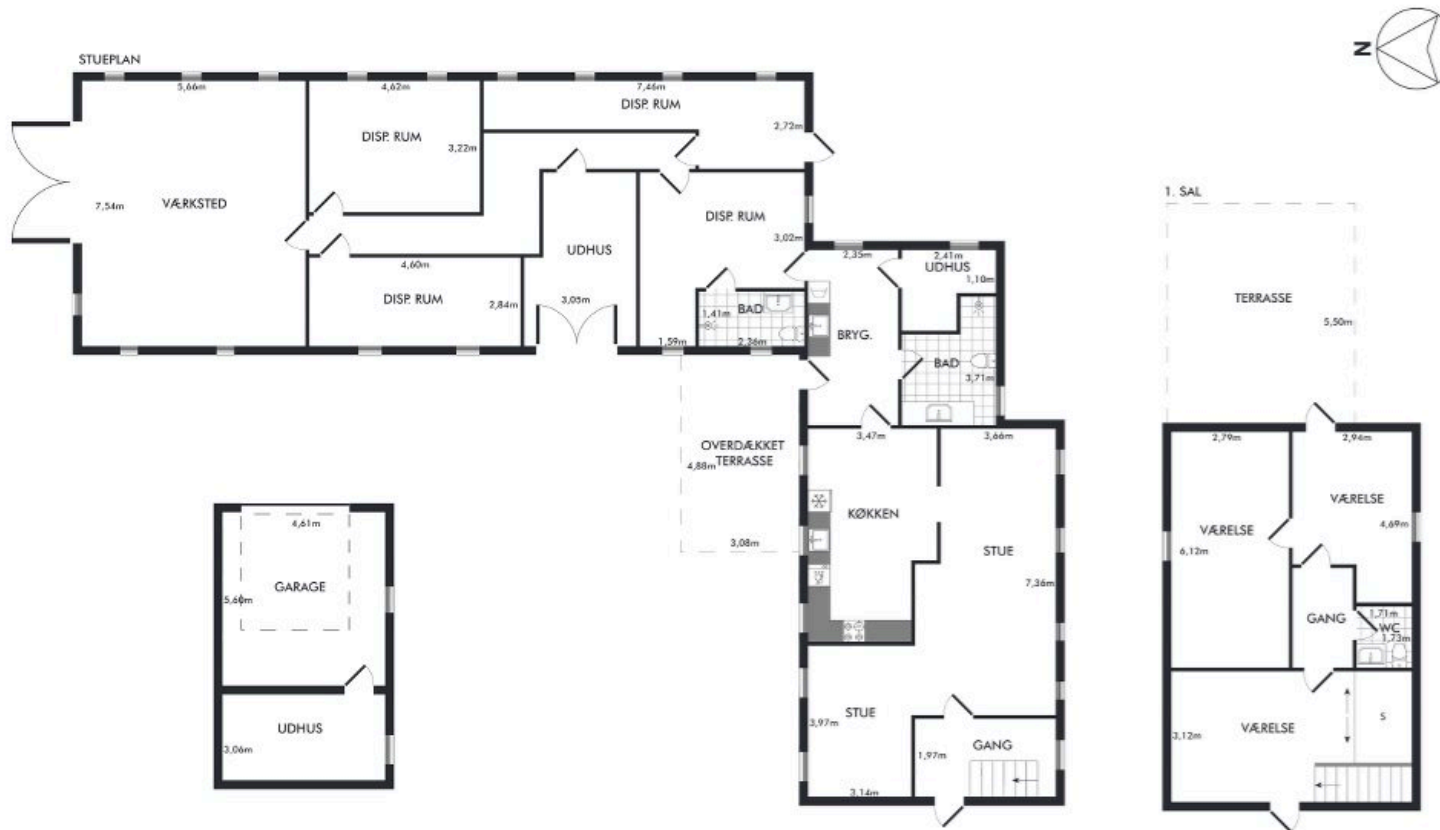
Dato: 21.3.2025



Adresse: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1k Ormstrup Hgd., Sahl
BFE-nr.: 4016110
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat fælles vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles - Der er vejlaug (12 medlemmer)
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder - Piller+fast br.
Opført/ombygget år: 1927 / 1962

Arealer*
Grundareal udgør: 3274 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 120 m²
Kælderareal: 4 m²
Udnyttet tagetage: 49 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Andre bygninger: 182 m²
-heraf Udhus 144 m²
-heraf Garage 38 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.336.000,00
Grundværdi: 516.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.068.800,00
Grundlag for grundskyld: 412.800,00

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

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.11.1927 Dok om færdselsret mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.
Grundejerforening: Nej

Adresse: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand - police nr.: 037 921 408

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.400,00 Forbrug: 12 rummeter brænde og 5,5 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers aktuelle forbrug af træpiller andrager ca. 10 tons pr. år, alt efter antal graddage i det givne år. udgift ca. kr. 24.000,-

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: G

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.

Bygninger der ikke er på BBR:

Det bemærkes at det store brændeskur, der ligger til venstre for indkørslen, IKKE er påført ejendommens BBR-meddelelse. Forholdet overtages som det er og sælger indestår IKKE for hvorvidt der kan opnås efterfølgende tilladelse til bygningen. Der er tale om simple konstruktioner.

Adresse: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
 Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.450,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 3.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.803,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 99,66	I alt
Renovation	kr. 3.664,00	
Vejlaug	kr. 500,00	
Skorstensfejer	kr. 979,25	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.996,79	

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: 65.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 7.244 md./ 86.924 år. Netto ekskl. ejerudgift: 5.787 md./ 69.441 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: 21.3.2025. 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: Bredholt 8, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000392
Ejerudgift/md.: kr. 1.833

Dato: 21.3.2025

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 A/S	Kontantlån				DKK	0,74			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