



REAL

Bollersvej 10

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.690	Grund m2	730
Byggeår/ombygget	1963/2016	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5473**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Totalistandsat étplansvilla med nye el-, vand- og varmeinstallationer samt gulvvarme.
- * Ugenert have med flere skønne kroge
- * Isoleret og opvarmet garage

Bonus info?

- * Ikke ryger bolig
- * Fiber bredbånd fra Norlys er ført ind i ejendommen.
- * Garage er forberedt til gulvvarme (ikke tilsluttet).
- * Ejendommen er forberedt til separat kloakering.
- * Der er eftermonteret 3 stk. elektroniske dørlåse med fingertouch/kode/app styring.
- * Massive sildebens gulve i eg i alle værelser fra 2019 (hvid olieret).

Direkte link til det igangværende projekt: Åpromenaden i Bjerringbro:
<https://bjerringbro.dk/aa-promenaden/>

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: Patrick Helligsø Andersen

Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025

Start dit næste kapitel med det samme i denne indflytningsklare étplansvilla i Bjerringbro. I 2012 undergik villaen en total renovering. Praktisk talt var det kun ydermurene, der stod tilbage, så alt fra vinduer til gulve, lofter og interiør fik den hele store tur. I 2016 skete der igen en stor ombygning med loft til kip og ny dobbelt garage.

Velkommen til Bollersvej 10, et hjem der åbner sig i et indbydende opholdsmiljø. Det stilrene køkken lokker til kreativ madlavning, mens børnenes leg let kan følges.

Villaen er attraktivt beliggende på rolig og børnevenlig villavej centralt i Bjerringbro med hurtig og let adgang til indkøb, Bjerringbro skole, børnehave og gymnasium for ej at forglemme den idylliske Gudenå, som er beliggende kun ca. 200 meter fra villaen, som særligt sidste år, 2024, er blevet forvandlet til en rekreativ perle, hvor man bl.a. kan tage en tur med sin kajak, stand-up paddle, en dukkert og/eller købe is/kaffe hos Isfuglen for ej at forglemme det nyopførte sauna og madpakkehus. Den ideelle bolig for dig, der ønsker en komfortabel og moderne livsstil uden at gå på kompromis med hverken kvalitet og funktionalitet.

Samtidig er Bjerringbro beliggende i pendlerafstand til flere større byer, herunder med kun ca. 25 km til Viborg, 28 km til Silkeborg og 53 km til Aarhus.

Totalmoderniseret og klar til indflytning

Villaen er blevet totalistandsat i 2012 og 2016, og står derfor i en absolut topstand med bl.a. moderne installationer, herunder nye el-, vand og varmeinstallationer, ny kloak(forberedt til separat kloakering), gulvvarme overalt, omfuget, efterisolering af gulv, vægge og loft samt om-/tilbygning af stuehuset i 2016 og desforuden en nyopført og opvarmet dobbelt garage fra 2016. Samtidig er der lagt fokus på minimal vedligehold med vinduer og døre i træ/alu samt udhæng og garage, som er udført i eternit beklædning.

Du bydes velkommen via en lys og indbydende entré/bryggers med direkte adgang til et åbent og rummeligt køkken/alrum. Køkkenet, fra Biga (i dag Kreum), er både funktionelt og stilrent og indrettet med bl.a. et hjørne(walk-in) skab og forbinder sig perfekt med den store stue, der har en hyggelig brændeovn og udgang til syd-/vestvendt privat terrasse og en smuk, ugenert have.

Derudover hører til boligen et fantastisk multi-/aktivitetsrum med ovenlys og loft til kip med adgang til praktisk depot- og vinrum. 4 gode værelser med gulve af massiv sildebensparket i eg, herunder 1 med walk-in closet og 2 med loft til kip. 2 stilfulde badeværelser, hvoraf det ene er med loft til kip, ovenlys, spa og bruser.

Opvarmet garage og en have, der indbyder til liv og hygge

Til villaen hører flisebelagt indkørsel til isoleret og opvarmet garage på 49 kvm fra 2016 med el-port. Garagen er udstyret med en luft-til-luft varmepumpe og SolarVenti. Derudover er villaen omkranset af sin egen lille oase med plads til både afslapning og leg. Den indbydende have rummer bl.a. en nedgravet trampolin, et legehus og en gynge, som gør den til børnenes eget lille paradis. Flere smukke terrasser, en åben pergola og et drivhus skaber hyggelige oaser rundt om huset, mens et mindre vandløb giver ekstra charme til haven.

En villa, hvor kvalitet og komfort er i fokus

Denne villa fremstår fuldstændig indflytningsklar og tilbyder en fantastisk bolig, hvor der ikke er gået på kompromis med kvaliteten. Den perfekte bolig for både børnefamilier og par, der ønsker at bo centralt og samtidig nyde godt af en rolig og ugenert have tæt på skøn natur, indkøb og skole.

Det hele starter med en fremvisning på tlf. 8667 1400.

Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025



Velkommen hjem med touch, kode eller app-styring.



Lys & indbydende entré/bryggers med masser af skabsplads



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen med brændeovn



Fra alrum er der direkte udgang til syd-/vestvendt ugenert have.



Hyggelig stue med godt lysindfald.



Biga kvalitets-køkken med alt i hårde hvidevarer

Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025



Soveværelse med walk-in closet og sildebensgulve.



Flot badeværelse med brus og massere af skabsplads



Børneafdeling med multi-/aktivitetsrum med loft til kip.



I alt 4 gode værelser - 2 med loft til kip.



Flot badeværelse med loft til kip, spa og brus fra 2016.

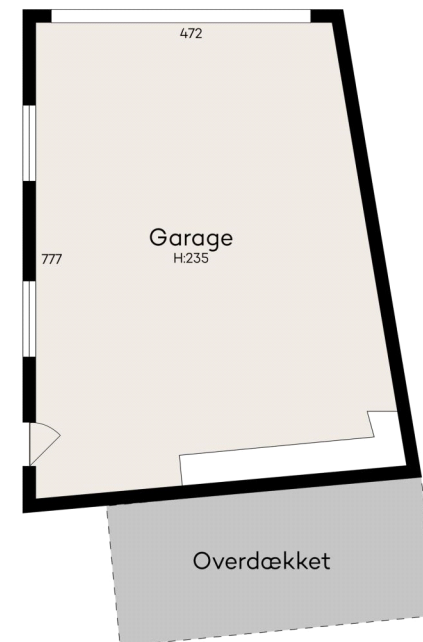


Hyggeligt vin-rum med integreret vinkøleskab.

Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

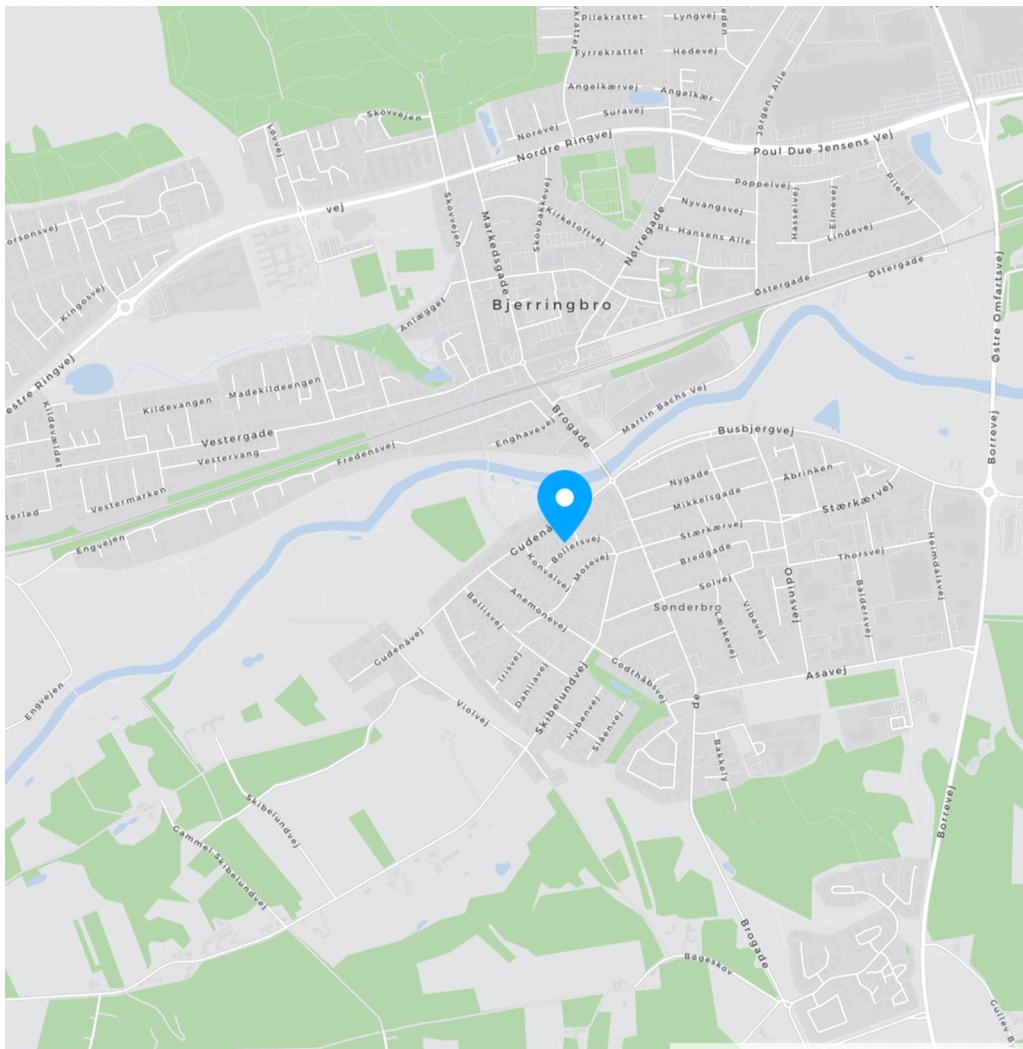
Dato: 23.04.2025



Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025





Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8 gd Gullev By, Bjerringbro
BFE-nr.: 4004443
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963/2016

Arealer*

Grundareal udgør: 730 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 165 m²
- heraf Udhus 12 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Andre bygninger: 73 m²
- heraf Garage 49 m²
- heraf Udhus 8 m²
- heraf Drivhus 6 m²
- heraf Overdækning 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.604.000 kr.
Grundværdi: 340.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.283.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 272.000 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 indbygningsskaffemaskine Mrk. Siemens, 1 indbygningsovn Mrk Siemens, 1 induktionskogeplade Mrk. Siemens, 1 emhætte Mrk. Siemens, 1 opvaskemaskine Mrk. Siemens, 1 amerikaner køleskab m. isterninger og vand Mrk. Samsung, 1 vinkøleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 17,56 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers aktuelle varmemeforbrug i 2024 er: 14.545,76 kr. for 12,941 MWh.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet sælger er ansat hos ejendomsmæglervirksomheden.
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med: Dansk Boligforsikring A/S, Almindelig Brand Forsikring A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere.
Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.544	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.063
Husforsikring	kr.	5.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.220.113
Skorstensfejning	kr.	614			
Genbrugsgebyr, bolig 1	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	111	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		20.283			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.220 md./ 146.634 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.817 md./ 117.805 år v/25,80%
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: 22.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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>



Adresse: Bollersvej 10, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 493-5473
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 23.04.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.083.237	1.083.237	1.101.596	DKK	5	80.052	26,75	5,38			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut

* 26.07.1988 lbnr. 7618-70 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Kommuneplan:

* Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2017-2029 - link:

https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

* Forslag til Kommuneplan 2025-2036 - link: https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf

Planens navn: Bjerringbro Blandede Boliger

Plannummer: BBRO.B4.02

* Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune - link:

https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

* Tillæg 1 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup -

link: https://dokument.plandata.dk/70_11276177_1706513534043.pdf

* Tillæg 2 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Hjarbæk - link:

https://dokument.plandata.dk/70_11276218_1706513710838.pdf

* Tillæg 3 til Planstrategi 2040 - konvertering af landzonesommerhuse ved Hjarbæk:

https://dokument.plandata.dk/70_11276219_1706513837617.pdf

* Planens navn: Bjerringbro Blandede Boliger

Plannummer: BBRO.B4.02_T8

- link: https://dokument.plandata.dk/12_3791922_1507709571943.pdf

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400