

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: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Gammelt mejeri med mange udfoldelsesmuligheder lige ved Fussingø skov

Se lige dette gamle andelsmejeri, som ligger i naturskønne omgivelser i Nørreådal ved Skjern Hovedgård og landsbyen Tindbæk. Rødstensejendommen fra 1900 fremtræder autentisk med velbevarede detaljer i byggeriet, og løbende er der sket et grundigt vedligehold både inde og ude. Der medfølger en parklignende have, som grænser op til marker og enge, og de mange kvadratmeter indikerer et hav af muligheder. Således kan drømme om et Bed & Breakfast, et bofællesskab eller et andet foretagende blive til virkelighed, ligesom I kan bosætte jer flere generationer under samme tag.

Den historiske ejendom er et imponerende bygningsværk i røde mursten, der emmer af gedigen, klassisk byggekvalitet, og ligeledes er det velholdt. Inden døre fortsætter den behagelige atmosfære med fine detaljer, flotte lysindfald og tidssvarende komfort.

455 kvadratmeter er indrettet til beboelse i særskilte enheder og er klar til indflytning. Eftersom der er utroligt meget plads, egner boligen sig især til den store familie, hvad enten I er en sammenbragt regnbuefamilie eller ønsker at bo sammen på tværs af generationer.

Velvoksne træer præger stemningen i haven sammen med græsarealer, en lille sø og et bålsted, og der er også mange hyggelige kroge på grunden, hvor I kan finde både sol og skygge. I udkanten af haven kan man slå sig ned og nyde udsigten over de åbne vidder.

Omfangsrige, kuperede skove, store søer og vandløb kendetegner området her i Nørreådal, hvor der også er et fuglereservat og et væld af dyrearter. Der er derfor en særlig stilhed her, og I kan nyde naturen hver eneste dag. Samtidig er der kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder, og udover friskolen, som ligger lige på den anden side af vejen, kan I køre til Randers på 15 minutter og Bjerringbro på blot ti minutter. Der er endvidere busstoppested få skridt fra matriklen.

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.

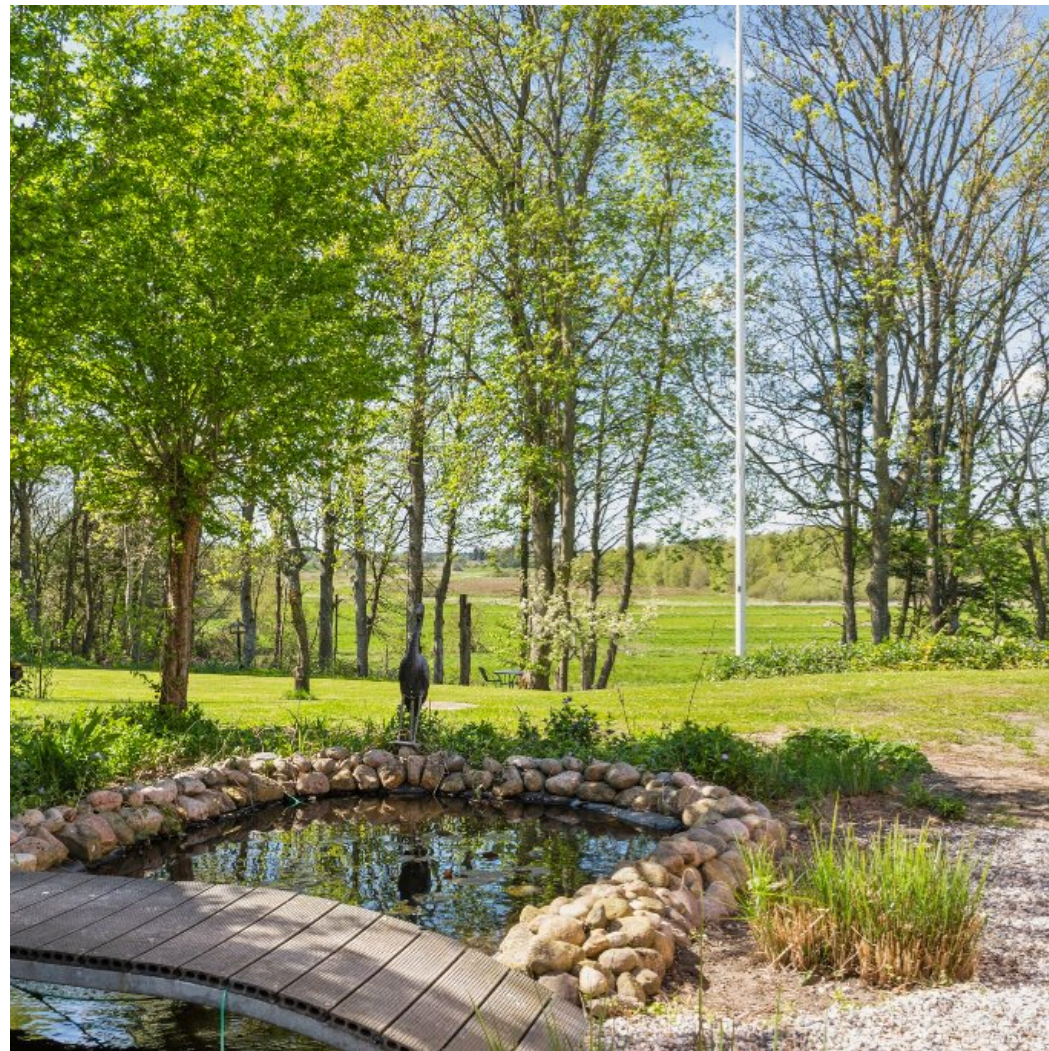
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mark Albertsen

Adresse: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 14.5.2025



Adresse: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

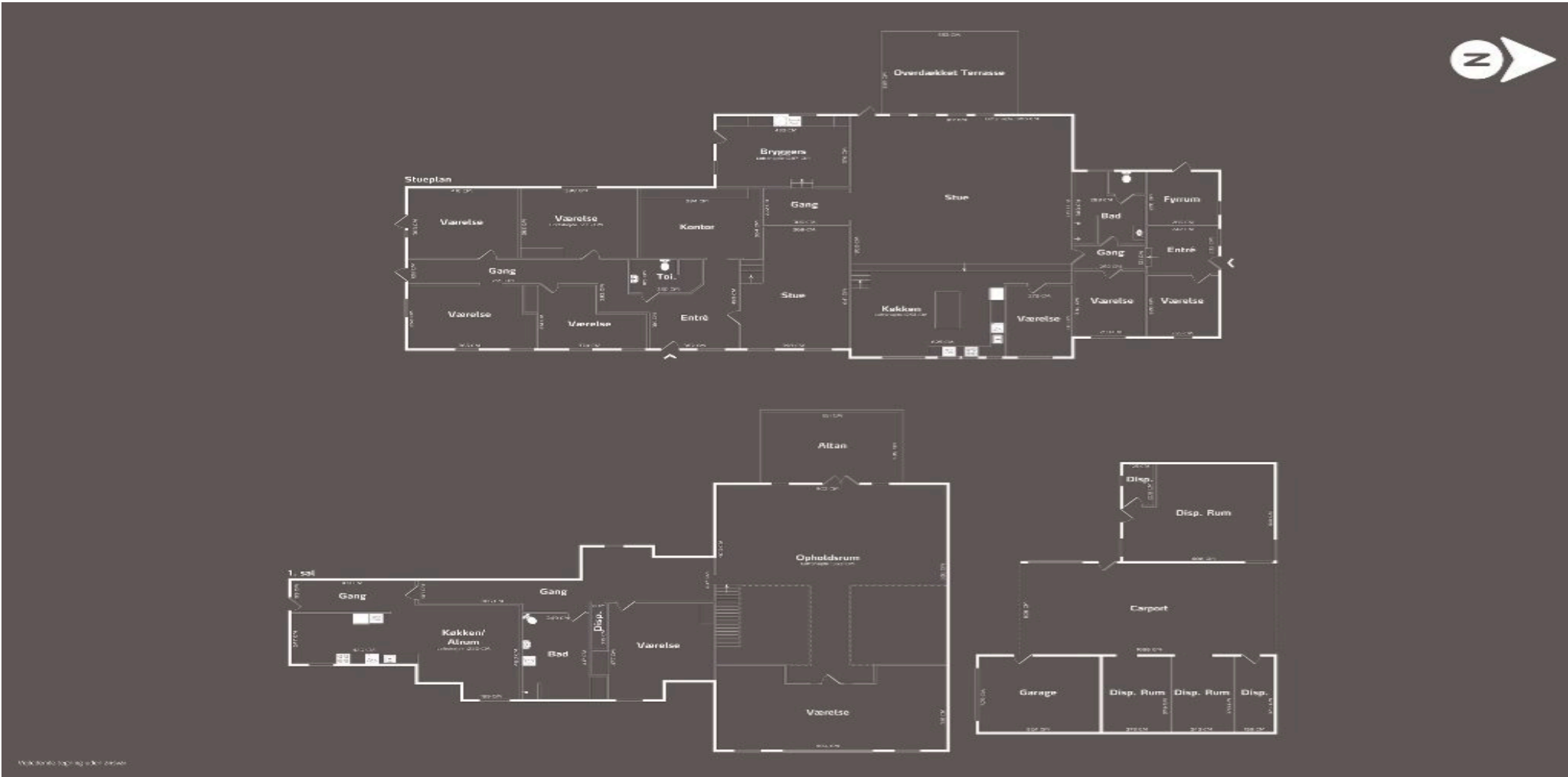
Dato: 14.5.2025



Adresse: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 14.5.2025



Adresse: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1e Skjern Hgd., Skjern m.fl.
BFE-nr.: 4009936 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1900 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.300.000,00
Grundværdi: 262.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000,00
Grundlag for grundskyld: 209.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	6000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	359 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	96 m ²
Boligareal i alt:	455 m ²
Andre bygninger:	110 m ²
-heraf Garage	65 m ²
-heraf Udhus	45 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.1.1902 Dok om gnistfanger mv, Vedr 1E
23.1.1902 Dok om gnistfanger mv, Vedr 1E
1.4.1931 Dok om byggelinier mv
1.4.1931 Dok om byggelinier mv
11.7.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2AA
11.7.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2AA
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste årlige forbrug er 4 paller træpiller årligt.

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: D

Adresse: Gl. Randersvej 5, Skjern, 8850 Bjerringbro

Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 73-X0000016

Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2020	kr. 5.304,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000,00
Grundskyld 2024	kr. 2.062,63	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring	kr. 11.499,25	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.500,00
Renovation Anslået	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 215,00	I alt	kr.	1.822.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.580,88			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.980 md./ 119.762 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.974 md./ 95.691 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: 14.5.2025. 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

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,00			0				