

Salgsopstilling

Adresse: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022



Beskrivelse:

Dejlig villa i 3 plan, velbeliggende i roligt kvarter med fin lille baghave og stor flisebelagt terrasse.

- Charmingere mindre villa i fin stand med nyt tag fra 2005 og nyere vinduer flere steder.
- Stueplan er flot moderniseret i 2018 med nyt køkken, nye flotte laminatgulve samt nye lofter. Virkelig lækkert.
- Overetage med 2 værelser og mindre toilet.
- Kælder i fin stand på 52 m² med gode funktionelle rum. Her er 2 gode disponible rum, der tidligere har været anvendt som værelser (Dog ikke godkendt til beboelse) - Loftshøjde, ca. 1,90 mtr.
- Rummeligt vaskerum med plads til vaskefaciliteter samt særskilt badeværelse med gulvvarme og pænt lyst interiør samt særskilt toilet. Pænt og praktisk.
- Huset har et flot energimærke (C), alderen taget i betragtning og sælger bruger årligt for ca. kr. 10.000,- i fjernvarme.
- Fra huset er der kort afstand til alle byens faciliteter og gå-afstand til skole, børnehave, vuggestue Gymnasie mv.
- Her er det billigere at eje end og leje.

**Bolig 79 m² | Kælder: 52 | Byggeår 1946 | carport 18 m² | Drivhus og udhuse 24 m²
Værelser 2/4 | Grund 580 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: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022



Indretning:

Fra husets indkørsel, kommer man lige til den flisebelagte trappe, der fører til entréen. Går man bag om trappen er der ligeledes egen indgang til kælderen.

Entréen fungerer som fordelingsrum med trappe til 1. sal og nedgang til kælderen. Foruden op og nedgang, gives der adgang til såvel køkken som stue.

Virkelig flot køkken fra 2018 med flotte hvide grebsfrie elementer og bordplade i massivt egetræ. Her er rigtig god bord og opbevaringsplads i de mange elementer og plads til lille spiseplads for enden af køkkenet, hvorfra der er udgang til dejlig ugeneret sydvendt terrasse.

Fra køkken, er der åben forbindelse til den flotte stue, der ligeledes er renoveret i 2018 med nye flotte gulve og lofter. Her er et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier samt god plads til både spise og opholdsafdeling.

1. salen rummer repos med adgang til toilet samt 2 værelser. Her er høje skunke, der kunne udnyttes, såfremt man på sigt ville optimere indretningen på 1. salen.

Kælderen har en fornuftig lofthøjde på ca. 1,90 mtr. og er indrettet med entré og 2 gode disponible rum, der tidligere har været anvendt som værelser (Dog ikke godkendt til beboelse). Her er endvidere rummeligt vaskerum med plads til vaskefaciliteter og særskilt badeværelse og toilet med gulvvarme og pænt lyst interiør på badeværelset.

Bag huset er der fin baghave, hovedsageligt udlagt i plæne samt stor flisebelagt terrasse, der går hele vejen rundt om husets gavl mod syd.

Huset er hulmursisoleret og der er indlagt fiber-bredbånd.

Adresse: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

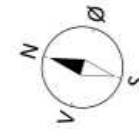
Dato: 17.5.2022



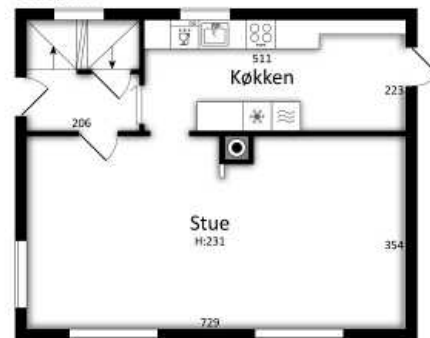
Adresse: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022



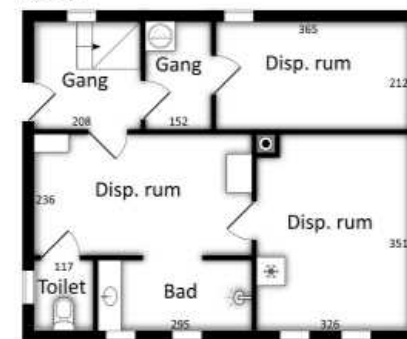
Stueplan



1. sal



Kælder



Adresse: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Ifølge: bbr-ejermeddelelse
Kommune: Viborg Kommune
Matr.nr.: 10DP Gullev By, Bjerringbro
BFE-nr.: 4004582
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluft...
Opført/ombygget år: 1946 / 1980

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 710.000,00
Heraf grundværdi: 250.100,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 550.000,00
Grundskatteloftsværdi: 257.100,00

Arealer

Grundareal udgør:	580 m ²
- heraf vej:	30 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	52 m ²
Kælderareal:	52 m ²
Udnyttet tagetage:	27 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Carport	18 m ²
-heraf Udhus	24 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 02-10-2020	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

26.7.1988 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Emfang mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køle/fryseselement mærke:
type: Indbygningsovn - EL mærke:
type: Gas kogesektion mærke:
type: Micro-ovn - Indbygget mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring - police: 581 457 7734

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.018,00 Forbrug: 18,94 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers aktuelle årlige forbrug af fjernvarme udgør ca. kr. 10.000,-

Bemærk: det oplyste forbrug af fjernvarme er et beregnet forbrug efter princippet af dagspris på fjernvarme på datoen for energimærkets udarbejdelse. Priser på energi er stigende og meget svingende i 2021/2022, hvorfor det oplyste forbrug kun er vejledende. Køber opfordres til altid selv at orientere sig om aktuelle energipriser på købstidspunktet.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2024 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	5.060,00	Kontantpris/udbetaling	795.000,00
Ejendomsskat 2022	5.927,37	Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.678,50
Husforsikring	4.217,00	Tinglysningsafgift	6.550,00
Renovation	3.413,00	I alt	807.228,50
Rottebekæmpelse	67,45	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.	
Ejerudgift i alt 1. år:	18.684,82		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.963 md./ 47.560 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.196 md./ 38.353 år v/ 26,63 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.5.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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: Solvej 5, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 35650000073
Ejerudgift/md.: 1.557

Dato: 17.5.2022

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit	Rentetilp.lån	693.591,96	666.355,36	693.591,96	DKK	-0,35	5.876,12	17,50					

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 områdets 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