

Salgsopstilling

Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Gedigen og flot familievilla med god plads og sjæl og charme fra en svunden byggeperiode

- Virkelig charmerende villa, med fine detaljer fra en svunden byggeperiode. Her er der bl.a. pæne glatte lofter med stuk og massive fyrreplanker på mange af gulvene. Huset er løbende renoveret med respekt for husets stil og fremstår pænt og indflytningsklart for få midler.

- Velbeliggende i særdeles rolige omgivelser, midt i Gullev by. Gullev er stort set smeltet sammen med Bjerringbro, og der er således blot 1500 meter via lukket cykelsti til daginstitution, skole og gymnasium. Sikkert og praktisk.

- Villaen har en rigtig fin planløsning med store fine opholdsrum i stueplan samt bad og et ekstra værelse, ligeledes på stueplan. Overetagen er indrettet med repos, mindre depotrum og 4 gode værelser.

- Pænt moderniseret køkken med hvide elementer i åben forbindelse til stort alrum med et skønt lysindfald fra karnappen og vinduerne ud mod baghaven. Lyst og lækkert.

- Alrum, spisestue og opholdsstue er forbundet med hinanden og falder naturligt sammen som en helhed, uden at sektionformemmelsen forsvinder fra rummene.

- Dejlig opvokset baghave med plæne og nyttehøve. Her er der gode terrasser, både en åben og en overdækket med pizzaovn. Foruden terrasserne er der også opført en udestue i forlængelse af opholdsstuen, hvorfra der også er et dejligt kig til haven.

- Fjernvarme installeret i 2025.

- Her får man et rigtig godt hjem med sjæl og charme til en skarp pris.

Bolig 182 m² | Byggeår 1928 | Værelser 5 | Grund 886 m² | Udhus/værksted 42 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: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025



Indretning:

Via indkørslen er der opgang til husets entré på den vestvendte gavl. Her er der rigtig god plads til garderobe og rummet fungerer ligeledes som fordelingsrum til boligens øvrige rum.

Pænt og rummeligt badeværelse der er fint moderniseret med moderne interiør, muret bruseniche og plads til vaskefaciliteter. Her er naturligvis gulvvarme.

Fint nordvendt værelse på ca. 11 m², der i dag alene anvendes til opbevaring, men kunne også fint anvendes til soveværelse, såfremt det ønskes.

Videre fra entréen, kommer man til husets hjerte, nemlig det store køkken-alrum. Her er der pænt moderniseret køkken med hvide elementer og god bord og opbevaringsplads. Rummet beriges af et fint lysindfald fra begge sider af rummet, hvilket skaber et lyst og lækkert rum. Her er der pæne massive plankegulve i fyrretræ og rigtig god plads til et langbord til selv den lidt større familien.

Videre fra alrummet er der åben forbindelse til 2 store stuer en-suite. Rummene er sammenhængende, men alligevel fint opdelt i en aktivitets og opholdsafdeling. Aktivitetsafdelingen kan også meget vel anvendes traditionel spisestue, eller alternativt indrettes med en kontor og hjemmearbejdsplads ved behov. Skulle man mangle et ekstra værelse på stueplan, kunne man også omdanne aktivitetsafdelingen til opholdsstue og indrette et stort værelse hvor opholdsstuen er i dag. Mulighederne er mange.

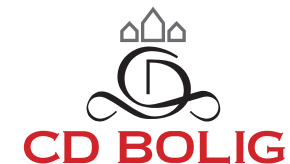
Fra opholdsstuen er der udgang til udestue med kig til baghaven. Fra køkkenet er der via en mindre baggang også udgang til baghaven og en overdækket terrasse, der ligger lige uden for køkkenet.

Husets overetage er velindrettet, uden spildplads af nogen art og indeholder i alt 4 gode værelser, en repos og et mindre depotrum. Overalt på 1. salen er der massive fyrreplanker på gulvet og indsat fine nyere radiatorer.

Til villaen hører et stort muret udhus på i alt 42 m², der er indrettet med disponibelt rum samt fint værksted med plads til traditionelt værksted og div. hobbyfaciliteter. Der foruden, er der på siden af garagen udført en overdækning der kan anvendes til motorcykel, cykler mv.

Velkommen til Gullev Byvej.

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



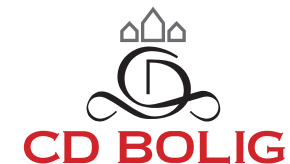
Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025



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: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

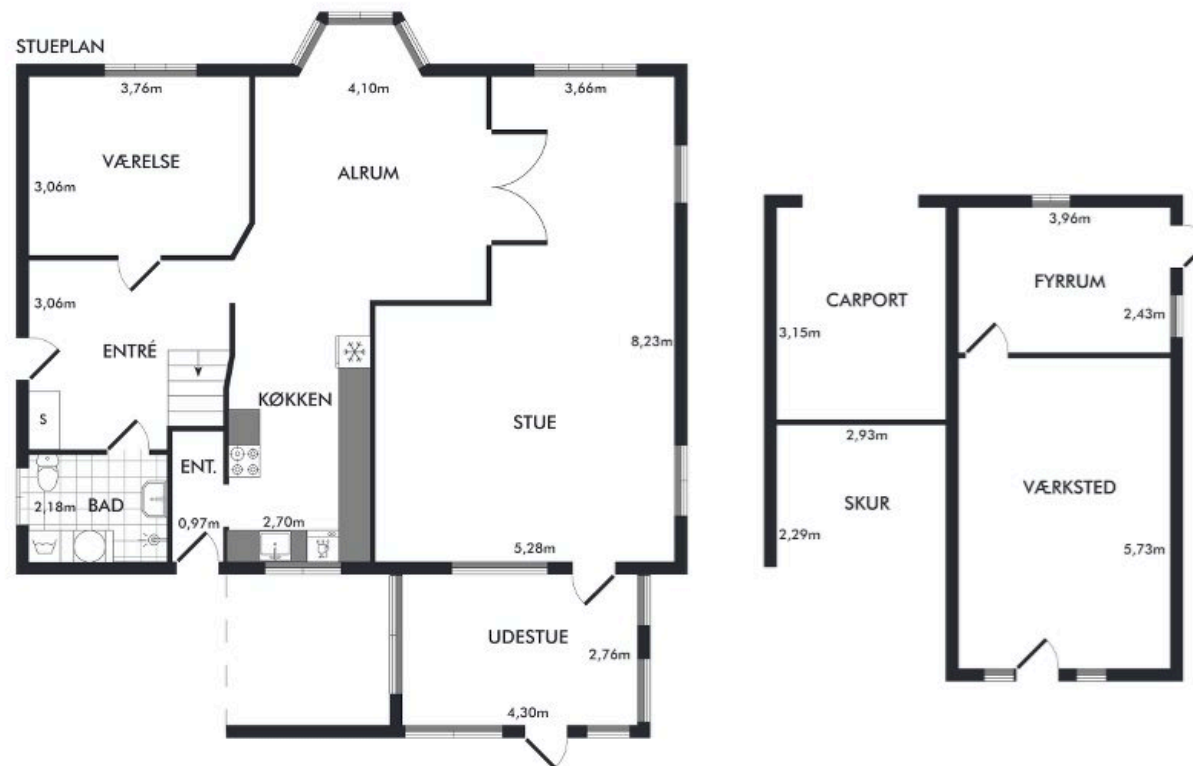
Dato: 23.3.2025



Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025



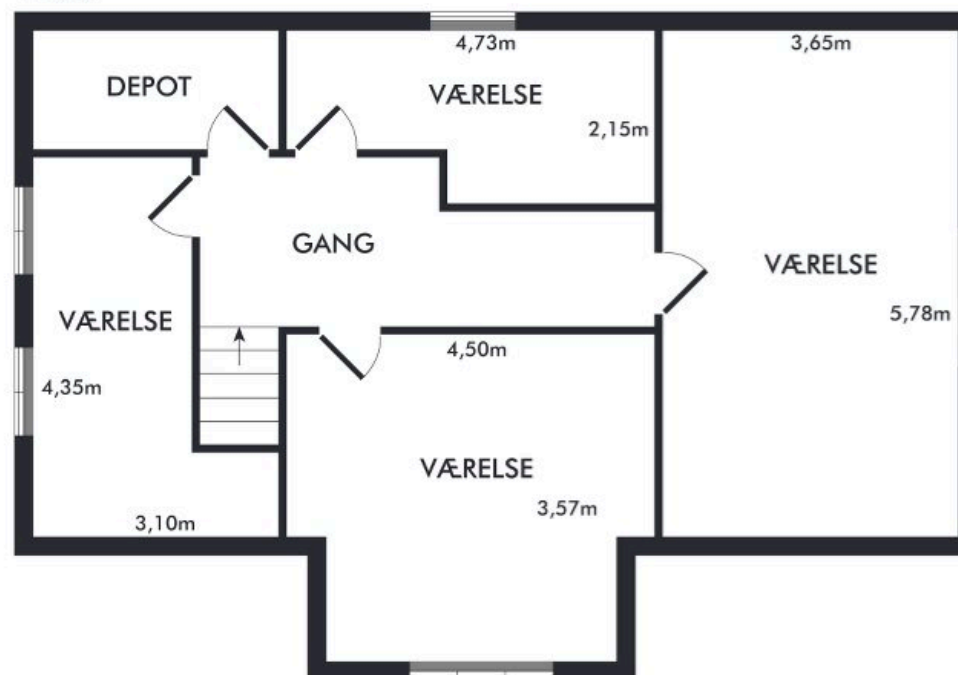
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025

1. SAL



Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8ø Gullev By, Gullev m.fl.
BFE-nr.: 4014119 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat-fælles vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.112.000,00
Grundværdi: 295.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 889.600,00
Grundlag for grundskyld: 236.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emfang mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke:
type: Induktionskogeplade mærke:
type: Indbygningsovn mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.565,00 Forbrug: 9.029 kg

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Bemærk: Det beregnede forbrug er udregnet med det tidligere pilefyr. Der er netop (3. måned 2025) installeret fjernvarme.

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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: F

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-meddelelse:

Det bemærkes at den overdækkede terrasse ud for køkkenet samt udestuen og overdækningen på siden af garagen, IKKE er påført ejendommens BBR-meddelelse. Forholdet overtages som det er og sælger indestår IKKE for hvorvidt der kan opnås efterfølgende tilladelse til bygningerne.

Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.536,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.714,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.667,00	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 80,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer	kr. 800,00	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:	kr. 18.597,96	

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: 45.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 5.033 md./ 60.394 år. Netto ekskl. ejerudgift: 4.019 md./ 48.231 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: 23.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Gullev Byvej 34, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 35650000390
 Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 23.3.2025

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	Anden låntype				DKK	0			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 området's 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