

# 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: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025



## Beskrivelse:

Gennemført kvalitetsbyggeri i Liseborg

Hvis moderne byggeri med lækre, komfortable løsninger driver jeres boligjagt, så se endelig nærmere på Liseborg Høje 13. Her præsenterer en kvalitetsvilla sig på 207 kvadratmeter, der er som skabt til børnefamilien med fire værelser i adskilte afsnit, tre badeværelser, åbne opholdsarealer og mere til. Boligen ledsages af en flot have og en dobbelt garage. Alt dette finder I på en fredelig plet i Liseborg tæt på alle dagligdagens behov. Kom indenfor.

Alt fra A til Z er udført i tidløse kvalitetsmaterialer. Det fornemmes allerede udefra, hvor villaen fremstår smuk, klassisk og arkitektonisk. Indenfor gør det sig bestemt også bemærket. Et oplagt eksempel er det store opholdsrum, hvor køkken og stue ligger side om side. Det elegante køkken har hvidevarer fra Gaggenau, Vola-armatur, vinkøleskab og en bordplade i rustfrit stål.

Overalt i hjemmet er der snedkerlavet, fingertappet inventar i røget eg, og på gulvet er der lagt epoxy i 2020. Stilen rammer med andre ord plet, og det gælder også på tværs af de fire værelser og tre badeværelser. Forældrenes soveværelse har eget badeværelse tilknyttet, som er ekstraordinært dejligt med dobbelt brus.

Stueplanet såvel som førstesalen nyder en direkte tilgang til terrasse, så inde og ude nærmest smelter sammen i sommermånederne. Her er der markise, udsigt og solskin på programmet, og på græsplænen får børnene fri leg. Udenfor skal I også bemærke solcelleanlægget, den flotte dobbeltgarage og de elektriske vinduer.

I bosætter jer i Liseborg med trygge stisystemer og legepladser i det helt nære miljø, så der ikke kan være tvivl om appellen til børnefamilien. I samme ombæring skal I bemærke den korte afstand til daginstitution, skole og sportsaktiviteter. Der er både en kilometer til nærmeste handlemulighed og Liseborg Plantage, som effektivt understreger beliggenhedens alsidige styrker. I kommer til hjertet af Viborg efter tre kilometer, hvor handelsgaderne, Søndersø og togstationen venter.

## 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: Morten Krobak

Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025



Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025



Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025



Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 560axf Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 100016570  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2011

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 794 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 141 m <sup>2</sup> |
| -heraf Garage         | 34 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 116 m <sup>2</sup> |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 207 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 14 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 14 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening:** Ja

Navn: DEN FÆLLES GRUNDEJERFORENING LISEBORG HØJE

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.641.000,00  
Grundværdi: 843.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.912.800,00  
Grundlag for grundskyld: 674.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Emhætte - Falmec  
Induktion Kogeplade - Gaganau  
Indbygningsovn - Gaganau  
Køleskab - Gaganau  
Opvaskemaskine - Bosch  
Kombiovn - Gaganau  
Vinkøleskabb - Gaganau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000,00 Forbrug: 13.825 kwh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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: A2010

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.

Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
 Kontantpris: kr. 4.695.000

 Sagsnr.: 48-X0002347  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                          |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 14.855,28  | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025          | kr. 7.755,60   | Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået                                         |
| Husforsikring            | kr. 8.172,00   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Grundejerforening        | kr. 1.300,00   | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                             |
| Rottebekæmpelse          | kr. 92,24      | I alt                                                                                 |
| Renovation               | kr. 2.781,00   | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Genbrugsstation          | kr. 1.141,00   | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 36.097,12  |                                                                                       |

#### 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### **Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering**

Udbetaling: 235.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.845 md./ 310.135 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.656 md./ 247.873 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: 19.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Liseborg Høje 13, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 48-X0002347  
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 19.5.2025

**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:**