

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: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 48-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025



Beskrivelse:

Midt i Viborg står denne sjælfulde murermestervilla og byder på et flot moderniseret interiør og en central beliggenhed nær alt det, familien har behov for.

Ejendommen er på 240 etagemeter. Der er tre værelser, et badeværelse, en stue og et køkken, mens kælderen supplerer med to disponible rum og et vaskerum. Boligen har gennemgået en række istandsættelser i 2020 og fremtræder fuldkommen indflytningsklar. Ude venter en stor have med terrassemiljøer, og omgivelserne er karakteriseret af byens mange tilbud samt skole, sportsfaciliteter og kulturliv.

Stueetagen råder over boligens primære opholdsmiljøer, og i stuen får I rigeligt plads til at indrette hyggelige sektioner. Køkkenet befinder sig særskilt og fremtræder tidløst og moderne med hvide, grebsfrie fronter. En glasdør fører direkte ud på terrassen fra køkkenet.

Førstesalen indeholder tre lyse værelser, samt et dejligt badeværelse med bruseniche.

I Kælderetagen er der 90 bonuskvadratmeter i form af et vaskerum samt to store disponible rum. I således særskilt plads til vasketøjet samt gode muligheder for at udfolde praktiske, kreative hobbyer.

I bosætter jer i et roligt kvarter tæt på byens mange tilbud i Viborg. I kan således hurtigt ordne dagligvarer, ligesom børnene nemt og sikkert kan gå til skolen såvel som sportsfaciliteterne i stadionhallerne. Her finder I desuden byens koncertsal, biograf og spillested samt Viborg Station. Svømmehallen med badeland er også i gåafstand.

I nærheden finder I også Viborg Søerne, hvor der er en skøn natur.

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: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 48-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025



Adresse: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 48-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025



Adresse: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 48-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025



Adresse: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 48-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 198æ Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5588559
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1927 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.899.000,00
Grundværdi: 714.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.519.200,00
Grundlag for grundskyld: 571.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	75 m ²
Udnyttet tagetage:	62 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.6.1902 Dok om skel mv
29.11.1960 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
17.1.1967 Byplanvedtægt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Blomberg opvaskemaskine, Electrolux keramisk komfur, Asko køleskab, No name emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 48-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.911,00 Forbrug: 19.090 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste års varmemeforbrug er opgjort til XX kr.

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 salgsoptstillingens 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: C

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Spildevandsseparering

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Viborg Kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen indeholder beslutning om, at området hvor denne ejendom er beliggende skal separat kloakeres. Beslutningen indebærer at ejeren af ejendommen skal separere regn- og spildevand inde på egen grund. Fremtidige omkostninger i den forbindelse er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.895.000

 Sagsnr.: 48-X0002103
 Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.747,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.568,80	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring	kr. 6.036,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 67,44	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
Skorstensfejning	kr. 613,56	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.955,72	

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.427 md./ 125.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.339 md./ 100.065 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: 16.6.2025. 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: 1/10 - 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Jegstrupvej 8, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.895.000

 Sagsnr.: 48-X0002103
 Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 16.6.2025

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	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 lånetype				DKK	0			0				