

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: Karsevej 13, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 48-X0002618
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla nær skov og centrum

Der er en masse rart i vente, når I rykker adressen til denne del af Viborg, hvor I hurtigt kommer til indkøb, skov og meget mere. Jeres kommende hjem er en etplansvilla med tre værelser, et åbent opholdsmiljø, et badeværelse og et bryggers, så det er en dejlig, overskuelig planløsning. Hjemmet er løbende opdateret, hvor man i 2022 har skiftet størstedelen af vinduerne og terrassepartiet, hulfursisoleret og udvidet terrassen. Taget er fra 2008.

Den rummelige stue er opbygget i vinkel med et dejligt lysindfald, og der er direkte forbindelse til køkkenet, så familien har alle chancer for at bruge tiden sammen. Kvik har stået for køkkenet stilrene, hvide elementer, og de er opbygget funktionelt med god plads til opbevaring. I stuen bemærker I terrassedøren og det fine egetræsparket.

I oplever en nydelig rød tråd i indretningen, hvor I eksempelvis kan bemærke, at looket på elementer fra køkkenet går igen i både badeværelset og bryggerset. Til slut skal I se nærmere på de tre værelser, som alle er med bøgetrægulve og med indbyggede skabe..

Baghaven ligger perfekt mod syd. Der er både syd- og vestvendte terrassemiljøer, så der er derfor rig mulighed for at nyde både eftermiddags- og aftensolen. Der er også græsplæne til legeredskaber og højbede, og endelig leder den flisebelagte indkørsel til en garage.

Ejendommen ligger på en vej med et rigtig godt naboskab, som består af en fin blanding mellem beboere i forskellige stadier i livet. I bor tæt ved skole, og samtidig kommer I også nemt til indkøbsmuligheder og daginstitution. Ruten til en masse sportsfaciliteter er ligeledes overskuelig, og på cyklen kan I suse ind til midtbyen med kulturoplevelser, butikker og spisesteder. Endelig har I blot halvanden kilometer til Undallslund Skov, der byder på mountainbikeruter og vandrestier.

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.

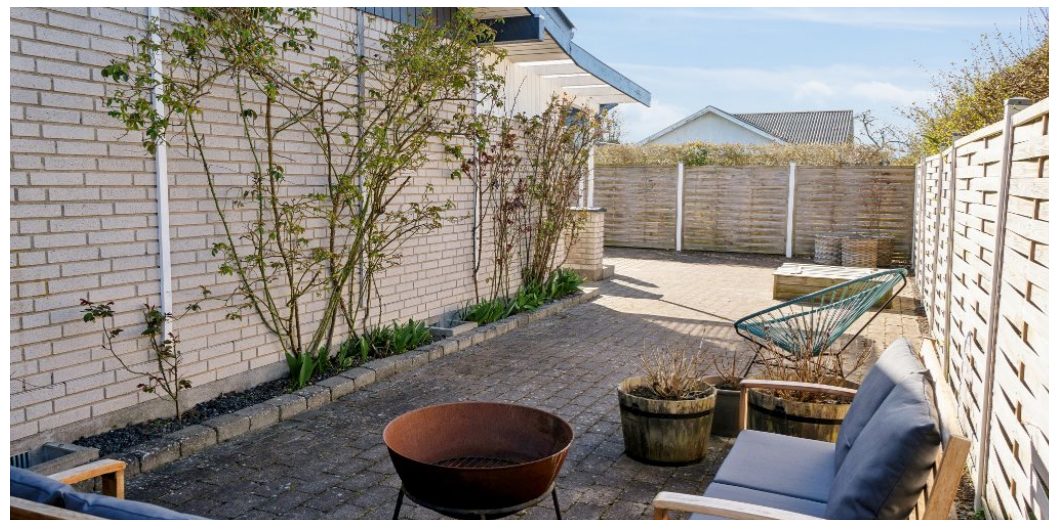
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Krobak

Adresse: Karsevej 13, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 48-X0002618
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025



Adresse: Karsevej 13, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 48-X0002618
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

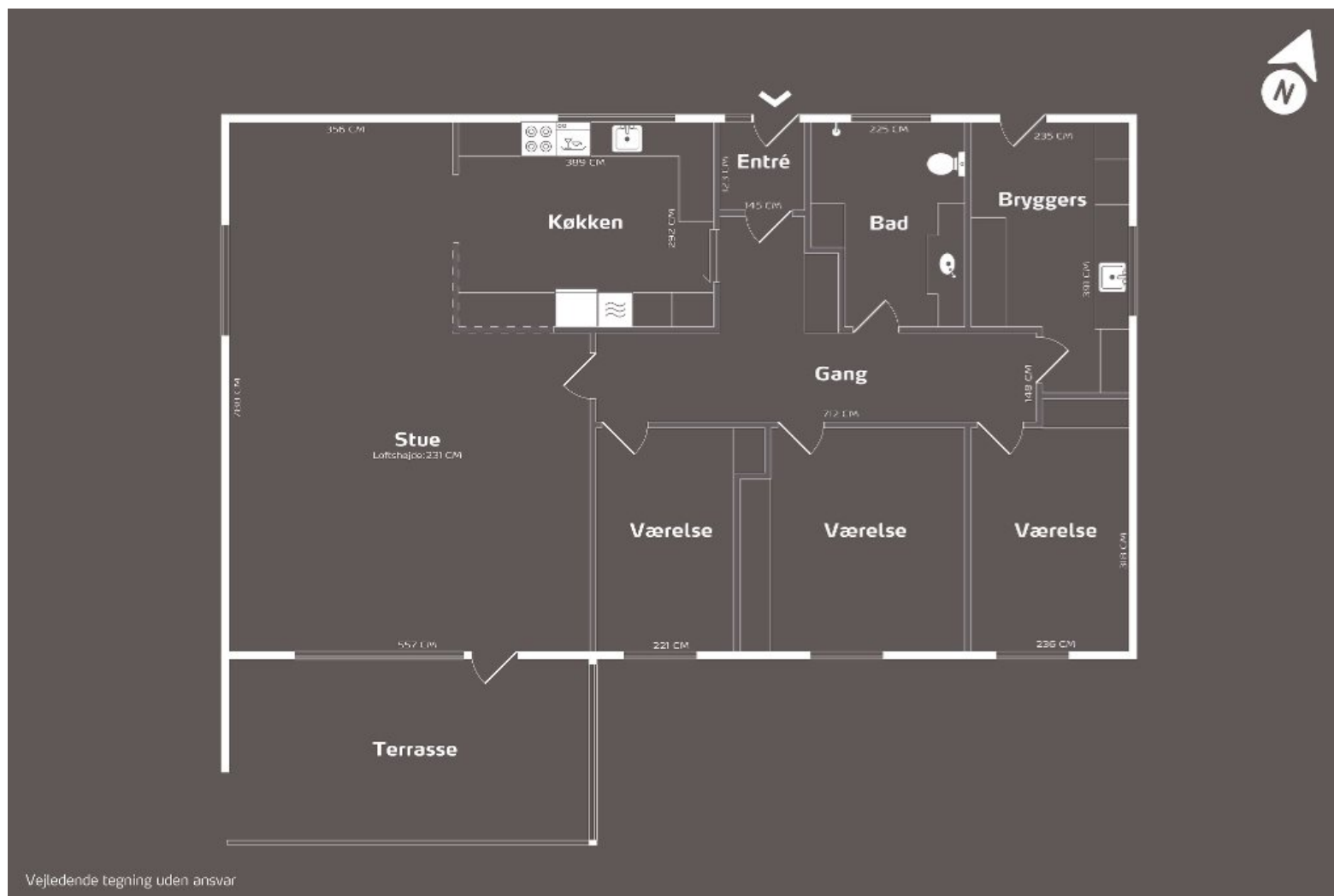
Dato: 4.5.2025



Adresse: Karsevej 13, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 48-X0002618
 Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025



Adresse: Karsevej 13, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 48-X0002618
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 271t Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5589920
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.573.000,00
Grundværdi: 738.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.258.400,00
Grundlag for grundskyld: 590.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	733 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	128 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.11.1966 Dok om frafald af vejret over en vej cefb47e2-33af-4057-a3b1-c81790a60a44
5.10.1968 Dok om anlæg af veje og stier, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
6.1.1972 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
18.11.2024 Vedtægter for Grundejerforeningen Timianvej Syd.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Timianvej Syd
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Karsevej 13, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 48-X0002618
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.750,00 Forbrug: 11.627 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for 2024 er opgjort til 18.781,04 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 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: C

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. 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 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.

Adresse: Karsevej 13, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.945.000

 Sagsnr.: 48-X0002618
 Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.417,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.789,60	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 1.300,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 88,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 2.781,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Genbrugsstation	kr. 1.141,00	
Vejfond	kr. 2.750,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.267,96	

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.742 md./ 128.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.583 md./ 103.002 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: 4.5.2025. 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: Karsevej 13, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.945.000

 Sagsnr.: 48-X0002618
 Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 4.5.2025

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:
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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	912.146,01	912.146,01	912.146,01	DKK	5,00	85.213,27	17,00	10,73				