

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hermodsvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 48-X0002459
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa i attraktivt kvarter

Det er en velholdt og velindrettet villa fra 1964, der venter jer her i Nordbyen i Viborg. Udover en skøn, lys bolig, hvor I får tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet, to stuer, et køkken og et bryggers, medfølger endnu flere udfoldelsesmuligheder i den smukke have. Derudover får I en integreret garage, ligesom I kan se frem til at bo i et lukket villakvarter nær skole, by og natur.

I stuerne er der plads til at indrette hyggelige sektioner, og med åben forbindelse til køkkenet i den ene stue får I også fine forudsætninger for samværet i hverdagen. Selve køkkenet samt skabe i øvrigt er fra Invita, og bemærk sollyset, der strømmer på tværs.

Der er tre rummelige, regulære værelser med indbyggede skabe i huset, og har I brug for et ekstra værelse, kan I overveje at indrette den mere beskedne stue til formålet. Dernæst vil I med garanti værdsætte at have to toiletter til rådighed i hjemmet.

Haven er et kapitel for sig. Den er anlagt med frodig, varieret beplantning, ugenerede oaser og hyggelige havedamme, der alt sammen bidrager til den eventyrlige atmosfære. Ydermere er der en skøn havepavillon samt en læfuld gårdhave.

I bosætter jer i et roligt kvarter i det nordlige Viborg, hvor børnefamilier trives. Fra adressen er der gåafstand til Nørresø og Nørresøbadet. Inden for en radius af halvanden kilometer har I både indkøbsmuligheder, skole, pasningstilbud og fritidsaktiviteter, og en anelse længere sydpå møder I butiksliv, spisesteder og seværdigheder i Viborg bymidte.

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: Hermodsvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 48-X0002459
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025



Adresse: Hermodsvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 48-X0002459
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

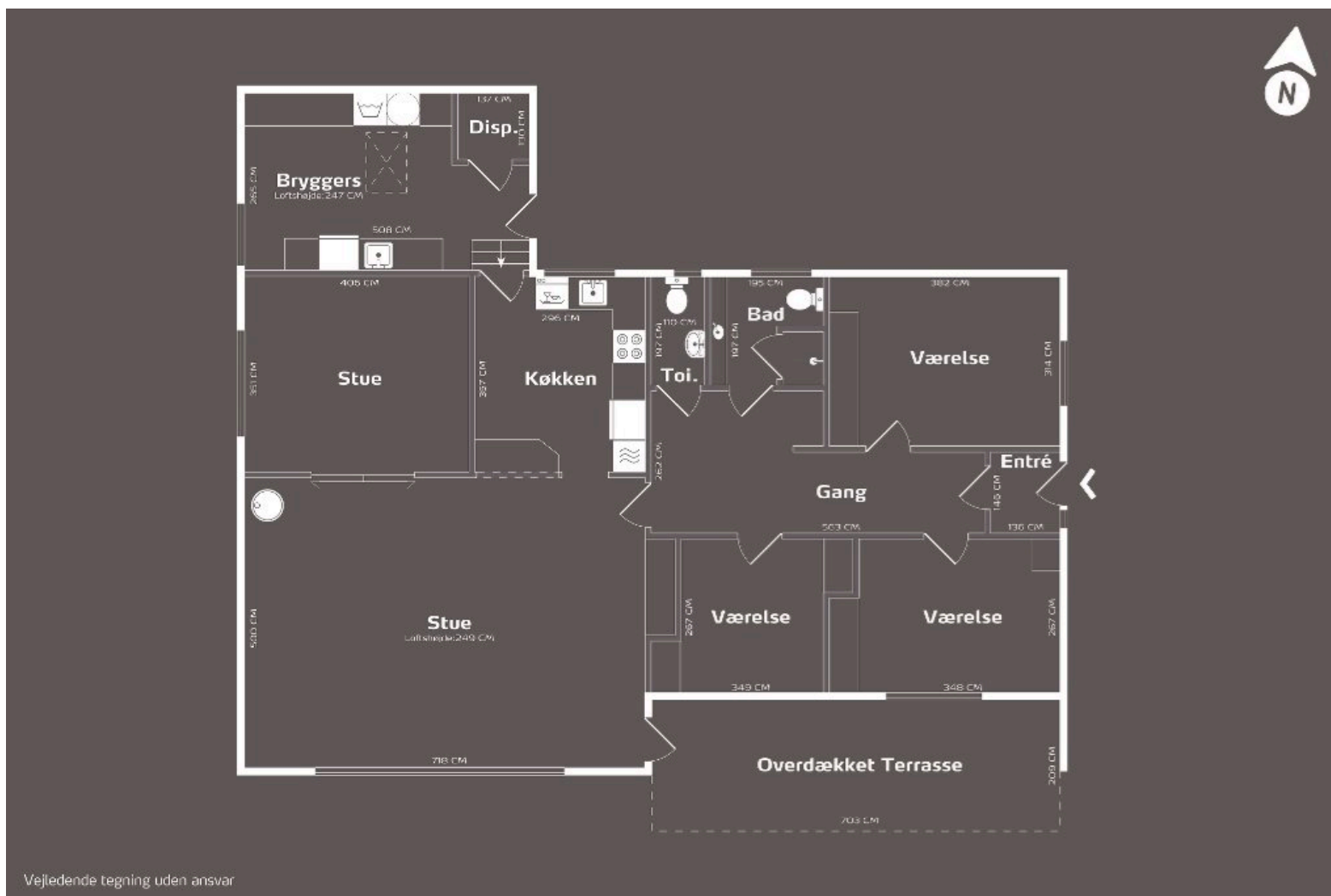
Dato: 22.4.2025



Adresse: Hermodsvej 19, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 48-X0002459
 Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hermodsvvej 19, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

 Sagsnr.: 48-X0002459
 Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 502z Viborg Markjorder
 BFE-nr.: 5592943
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1964 / 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.181.000,00
 Grundværdi: 1.101.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.744.800,00
 Grundlag for grundskyld: 880.800,00

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

Grundareal udgør:	844 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

 4.9.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 1.7.1965 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej
Tilbehør:

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

 Electrolux - Køleskab
 Asko - Komfur med ovn
 Asko - Indbygningsovn/microovn
 Siemens - Opvaskemaskine (2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hermodsvvej 19, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

 Sagsnr.: 48-X0002459
 Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300,00 Forbrug: 22.010 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste års varmeforbrug er opgjort til 17.463,33 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Spildevandsseparering

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hermodsvej 19, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

 Sagsnr.: 48-X0002459
 Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.898,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.129,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	17.450,00
Husforsikring	kr. 6.664,86	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.245,00
Rottebekæmpelse	kr. 99,37	I alt	kr.	2.622.695,00
Renovation	kr. 2.781,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Genbrugsstation	kr. 1.141,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.713,91			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.393 md./ 172.720 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.502 md./ 138.029 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: 22.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Hermodsvvej 19, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

 Sagsnr.: 48-X0002459
 Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 22.4.2025

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	Kontantlån				DKK	-0,03			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 separatkloakeres. 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.