

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: Drosselvej 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002566
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025



Beskrivelse:

Hyggelig og velholdt villa i Viborg

I et godt og stille villakvarter i Viborgs sydby står denne nydelige etplansvilla, der ikke bare udmærker sig ved en attraktiv beliggenhed tæt på alle hverdagens gøremål, men som også toner frem med en veldisponeret planløsning på tværs af to etager. Ejendommen er velholdt med blandt andet nyere vinduer og nyere køkken, og som prikken over i'et er haven både køn og solrig.

Villaen præsenterer sig med en pæn gulstensfacade, og inden døre er det stuen og køkkenet, der løber med opmærksomheden. I stuen er der et behageligt lysindfald og adskillige indretningsmuligheder, og i køkkenet møder I et flot design med hvide, glatte fronter.

Stueplanet fuldendes af to værelser og et badeværelse med kar, og i den anvendelige underetage råder I videre over et toilet, et badeværelse og et bryggers foruden flere disponible rum, der bidrager med et stort potentiale.

Haven er anlagt, så den ikke kræver særlig vedligeholdelse. Ikke desto mindre er udearealerne indbydende og flotte, og i tillæg til de gode terrasser er der et anseeligt udhus bagerst i haven. Det kan tjene til mange formål, og endelig har I en garage ved indkørslen.

I kommer til at bo meget centralt i byen, og derfor har I også korte afstande til alt, hvad I kunne tænkes at få brug for. Inden for en radius af bare 750 meter kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, mens I ligeledes er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om idrætsfaciliteter, grønne områder, midtbyens muligheder og meget, meget mere.

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: Drosselvej 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002566
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025



Adresse: Drosselvej 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002566
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

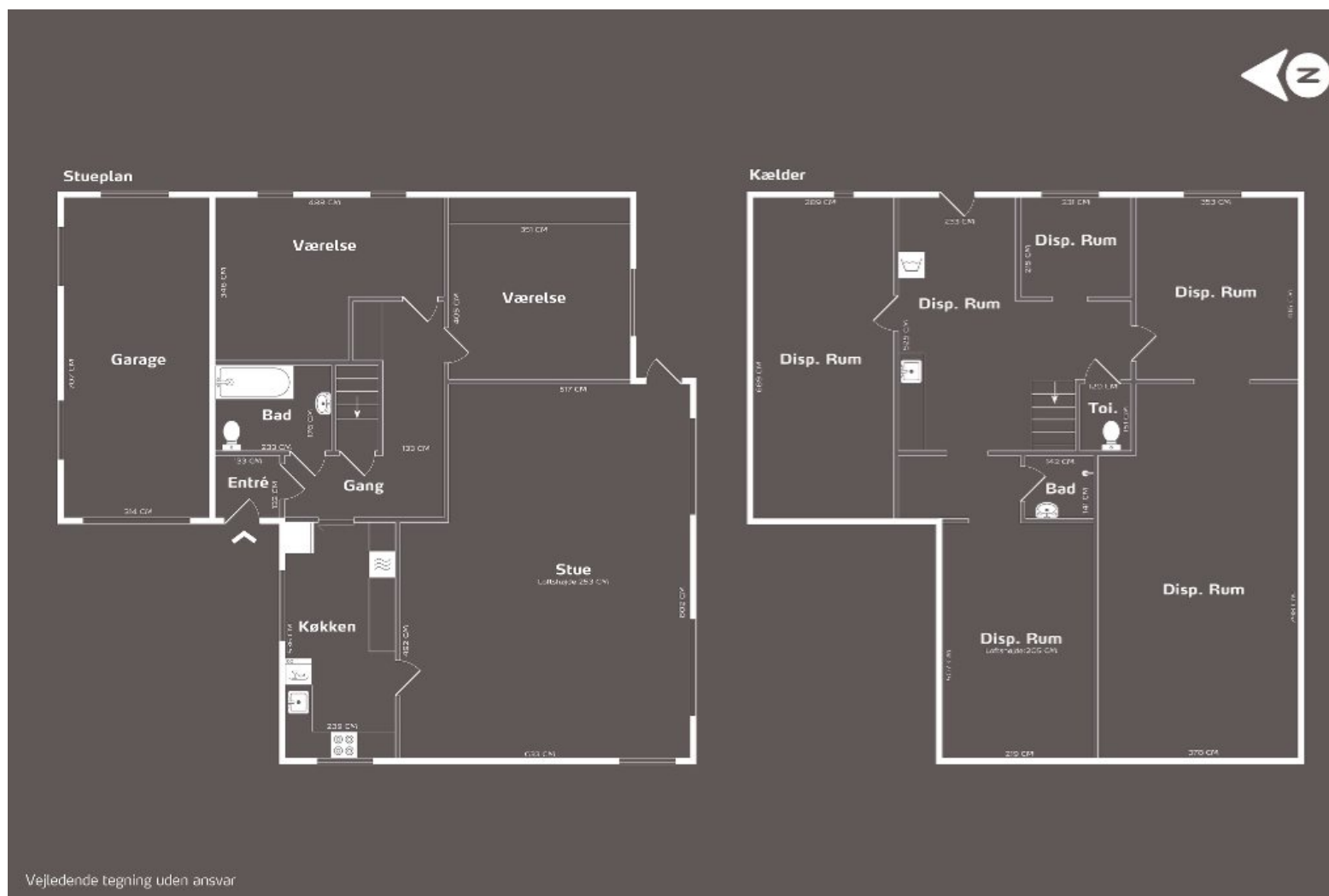
Dato: 10.5.2025



Adresse: Drosselvej 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002566
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025



Adresse: Drosselvej 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002566
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 31c Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5586771
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offenlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal udgør:	784 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	44 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Garage	24 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.11.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.787.000,00
Grundværdi: 828.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.429.600,00
Grundlag for grundskyld: 662.400,00

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

Tilbehør:

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

No name induktionkogeplade - Gorenje indbygningsovn - LG køle-/fryseskab - Whirlpool opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Drosselvej 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002566
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 39.500,00 Forbrug: 42.660 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmemeforbrug for 2024 er opgjort til 16.159 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 brand, risiko for stød

Energimærkning: D

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. 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.

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 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.

Adresse: Drosselvej 11, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.495.000

 Sagsnr.: 48-X0002566
 Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 7.290,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.617,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 4.515,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 91,93	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. 23.437,49	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.309 md./ 99.713 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.638 md./ 79.660 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: 10.5.2025. 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: Drosselvej 11, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.495.000

 Sagsnr.: 48-X0002566
 Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 10.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	559.000,00	559.000,00	553.029,88	DKK	4,00	25.015,24	29,00	1.33	0			