

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: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa med skøn beliggenhed

Med skov til flere sider og korte afstande til de daglige gøremål i Viborg finder I denne nydelige og gedigne villa, som nu kan blive jeres næste hjem. Huset er løbende vedligeholdt, og indenfor venter jer 140 m², som fordeler sig over ét plan. I bliver beriget med et køkken-alrum, en rummelig stue, tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Derudover er det også værd at bemærke, at huset har luft-til-luft-varmepumpe og solceller på taget.

Samlingspunkterne i boligen vil uden tvivl blive køkken-alrummet og stuen, som befinder sig side om side. Køkkenet er både flot og funktionelt, ligesom der er rum til at indrette en spiseafdeling herude. I den tilstødende stue er der plads til det lange spisebord samt de bløde møbler. Samtidig byder stuen på skønne lysindfald gennem de brede vinduespartier.

Hjemmets tre værelser fordeler sig i to afdelinger, hvorfor I oplagt kan arrangere en del til børnene og et afsnit til forældrene. To af værelserne er samlet med et badeværelse i den ene ende, mens det sidste værelse findes modsat sammen med det andet badeværelse, der har bruseniche.

Huset er placeret godt på grunden med en terrasse, der er orienteret mod sydvest, så I det meste af dagen kan opholde jer i solens stråler. Haven er anlagt med græsplæne, blomster, buske og træer, ligesom de grønne fingre kan få frie rammer i køkkenhaven eller i drivhuset. Dertil hører også en carport med frostfrit skur i forlængelse.

I bosætter jer i et utroligt hyggeligt kvarter uden gennemgående trafik, og på samme tid bliver I omgivet af flotte skovarealer, der indbyder til lange gåture. I er også tæt på flere søer, herunder Hald Sø, hvor der er mulighed for at bade. Hverdagens nødvendigheder i form af skole, daginstitution og indkøbsmuligheder nås ligeledes let, da det alt sammen findes i en radius af halvanden kilometer.

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.

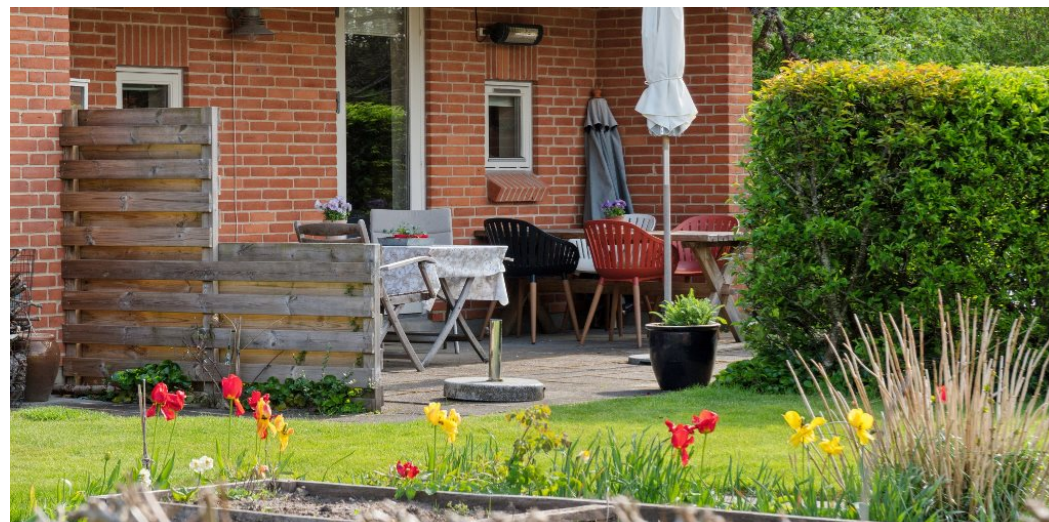
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Krobak

Adresse: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 16.5.2025



Adresse: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

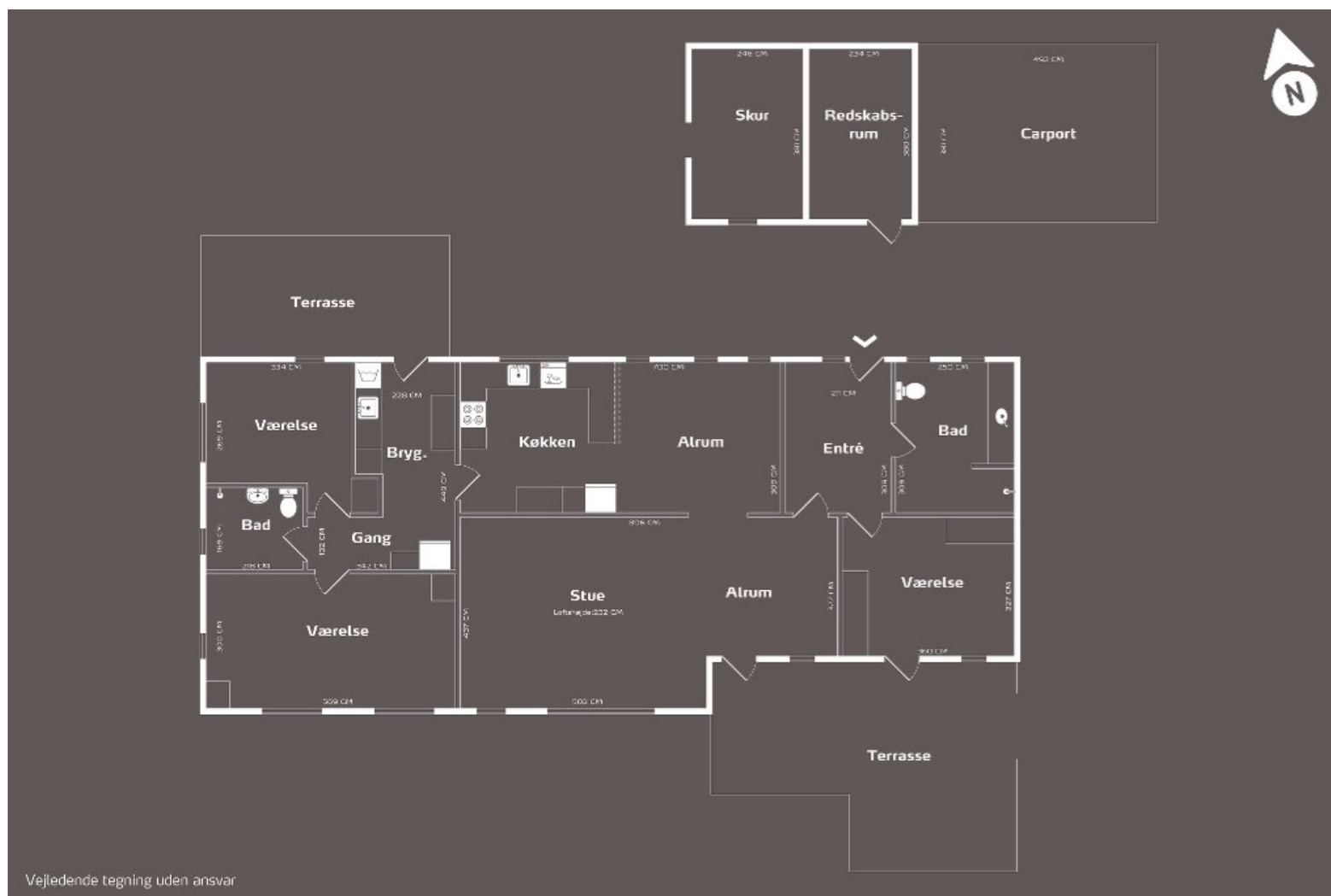
Dato: 16.5.2025



Adresse: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 16.5.2025



Adresse: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
 Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 440az Viborg Markjorder
 BFE-nr.: 5592173
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.868.000,00
 Grundværdi: 698.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.494.400,00
 Grundlag for grundskyld: 558.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	636 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	140 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.10.1985 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovfyrren
 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):

Voss emhætte - Voss komfur - Beko køleskab - Asko opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.800,00 Forbrug: 1.206,4 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 rødt hus

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

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 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: Skovfyrren 16, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 2.195.000		Sagsnr.: 48-X0002503 Ejerudgift/md.: kr. 2.049		Dato: 16.5.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.621,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000,00
Grundskyld 2025	kr.	6.921,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.050,00
Husforsikring	kr.	4.026,94	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.989,50
Grundejerforening	kr.	2.000,00	I alt	kr.	2.218.039,50
Rottebekæmpelse	kr.	96,89	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Renovation	kr.	2.781,00			
Genbrugsstation	kr.	1.141,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	24.588,87			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.181 md./ 146.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.734 md./ 116.803 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: 16.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Skovfyrren 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002503
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 16.5.2025

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: