

# 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 5, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025



## Beskrivelse:

1960'erne længe leve!

På en stille villavej kun en kort cykeltur fra centrum i Viborg møder I denne toprenoverede etplansvilla, hvis moderne indgreb og omfattende istandsættelser i 2020-2021 står smukt og harmonisk til den originale 1960'er-stil. Alene ydermuren stod tilbage, hvorfor følelsen af et nyt hus med moderne faciliteter som bl.a. gulvvarme og Quooker skinner igennem. Således overtager I et komplet indflytningsklart hjem, der er ideelt indrettet til den store eller pladskrævende familie. Velkommen til.

Centrum i hjemmet er køkken-alrummet og stuen, der er udført i ét. Elementer fra Invita skaber rammen om madlavningen, og foruden det elegante udtryk er der høj kvalitet og funktionelle løsninger at spotte overalt. På den anden side af øen har I plads til det store spisebord, mens rummets sidste del udgør stuen, hvor der er åbent lysindfald fra de store vinduespartier samt udgang til begge træterrasser.

En praktisk indretning sørger for to separate værelsesafdelinger. Her findes hele tre værelser og et badeværelse i hver ende - perfekt til en børne og voksen afdeling. Materialevalget er gennemgående på tværs af boligen med bl.a. smukke sildebens gulve og lydabsorberende akustiklofter.

Udenfor findes en nyopført dobbelt carport med et integreret udhus til cykler og opbevaring. Her er god plads til både biler, cykler og haveredskaber. Cortenstålbedene langs skellet kan plantes med krydderurter, blomster eller køkkenhave.

I haven finder man solrige kroge, en græsplæne til leg og flere indbydende terrassemiljøer. Det lukkede og private gårdmiljø vender mod både syd og vest. I baghaven er opført et isoleret skur med vandtilførsel og gode muligheder for både værksted og opbevaring.

I får hjemmeadresse på en rolig vej i den midt/sydlige del af Viborg, hvorfra der er kort gåafstand til daginstitution, indkøbsmuligheder, offentlig transport og skole. Derudover er I tæt på flere fine idrætsfaciliteter, og en cykeltur på knap ti minutter giver adgang til den hyggelige gågade med et væld af butikker, spisesteder, kultur og historie.

## 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.

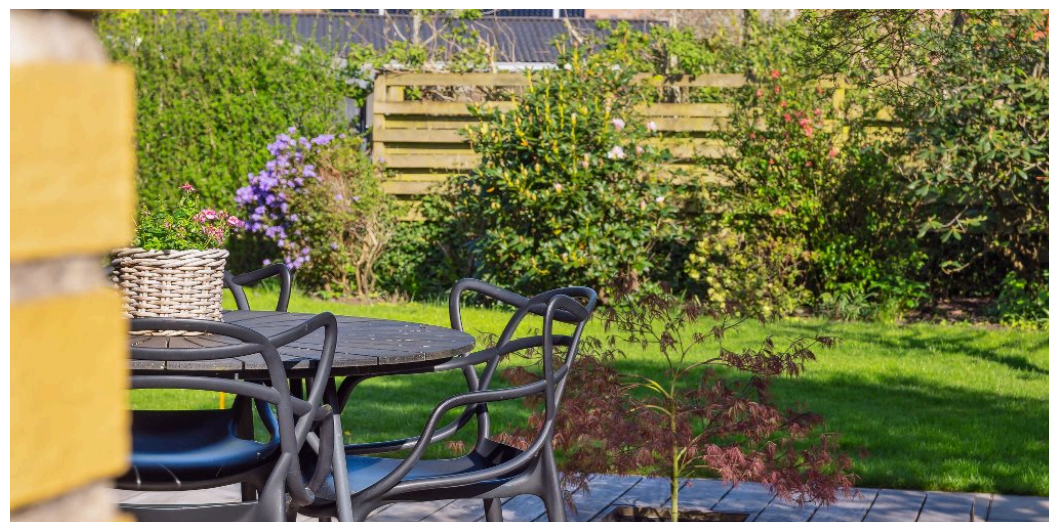
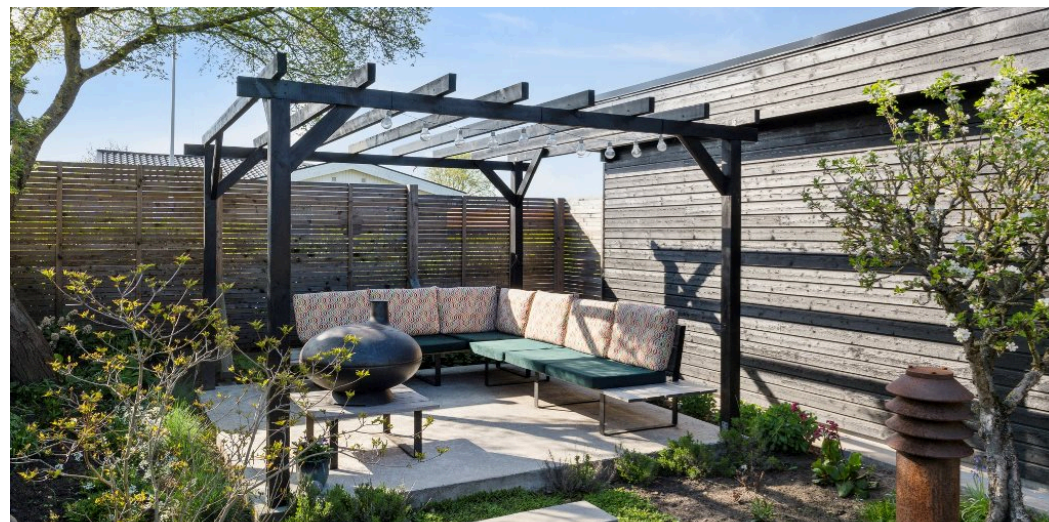
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Krobak



Adresse: Drosselvej 5, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025

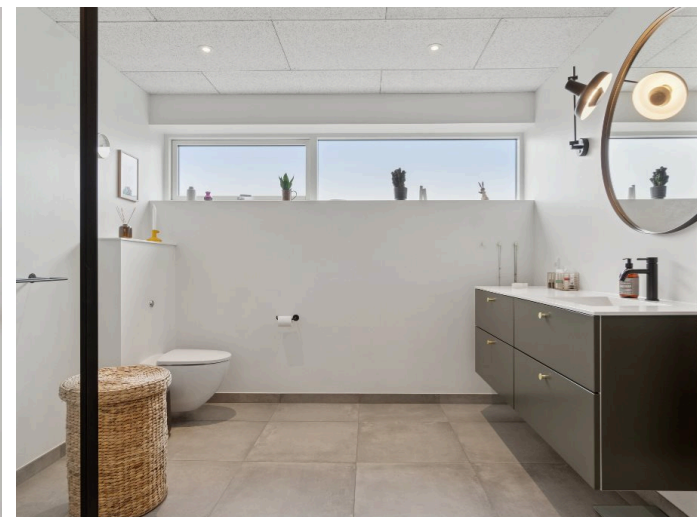




Adresse: Drosselvej 5, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

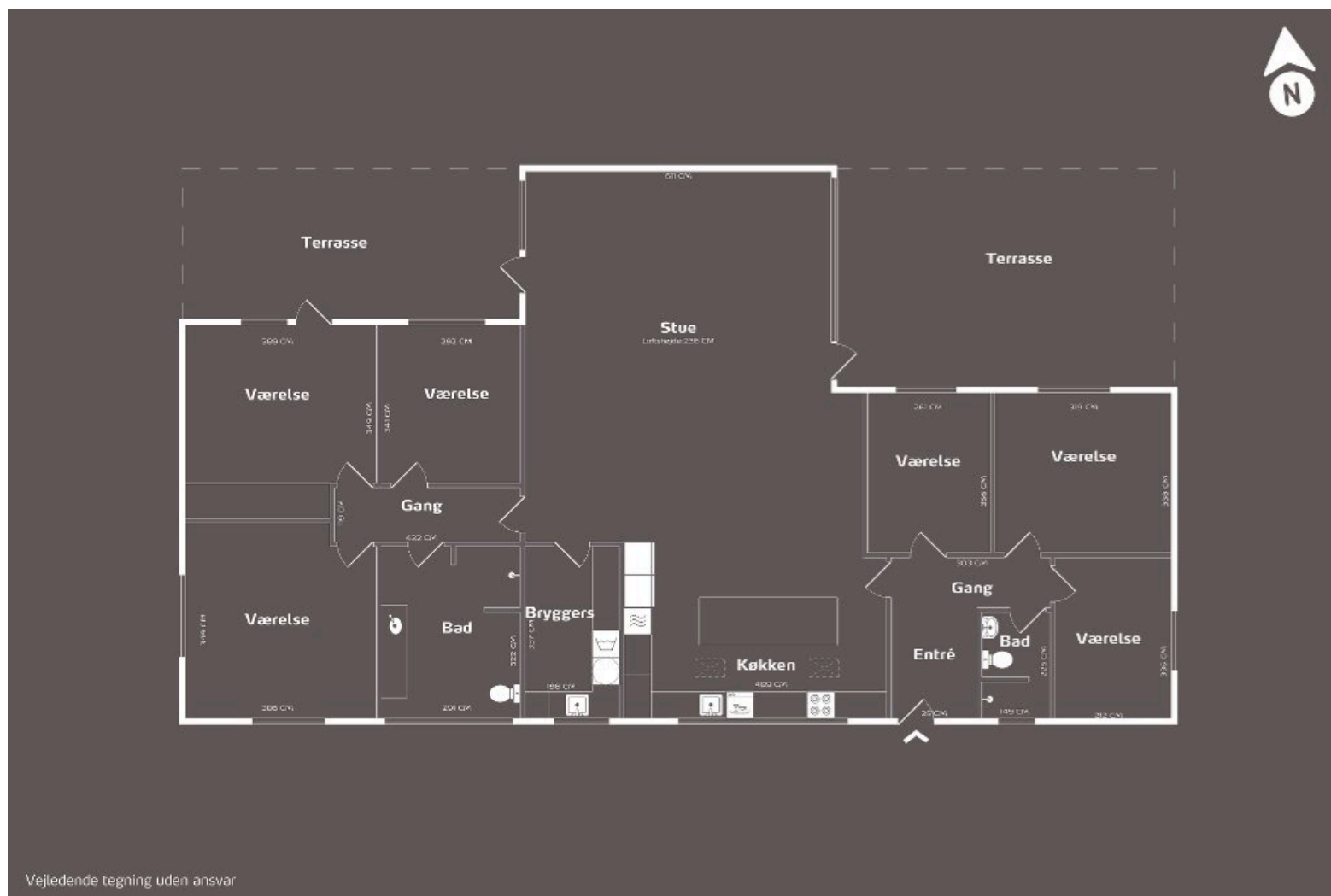
Dato: 7.5.2025



Adresse: Drosselvej 5, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025



Adresse: Drosselvej 5, 8800 Viborg  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Viborg  
 Matr.nr.: 15av Viborg Markjorder  
 BFE-nr.: 5586639  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1963 / 2020

##### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 749 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 193 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 193 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 81 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus                                    | 16 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport                                  | 65 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

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

##### **Servitutter:**

21.5.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabrikationsdrift mv  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening:** Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 1.514.000,00  
 Grundværdi: 789.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.211.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 631.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### 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: Drosselvej 5, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:  
Udgift kr.: 20.600,00      Forbrug: 17.380 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen  
Sælgers varmemeforbrug for 2024 er opgjort til kr. 14.998

#### 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: B

#### 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 2025. 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 2025 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 2025.

##### **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 5, 8800 Viborg  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 48-X0002579  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                 |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 6.177,12  | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025         | kr. 7.258,80  | Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået                                         |
| Husforsikring           | kr. 7.491,88  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Rottebekæmpelse         | kr. 125,41    | 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. 24.975,21 |                                                                                       |

#### 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.447 md./ 257.360 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.140 md./ 205.682 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: 7.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Drosselvej 5, 8800 Viborg  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

 Sagsnr.: 48-X0002579  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 7.5.2025

**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 |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.588.849,75 | 1.588.849,75  | 1.588.849,75  | DKK              | 5,00               | 118.805,06    | 26,00        | 9,27 |                      |                             |                   |                    |