

# 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: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 48-X0002644  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025



## Beskrivelse:

Renoveret, rummelig og indflytningsklar ejendom

Både tømreren og entreprenøren har været bosat i denne flotte villa, der ikke blot brillerer med masser af kvadratmeter og en skøn, landlig setting, men som også er gennemgribende renoveret og opgraderet gennem de senere år. Således kan I nu overtage en komplet indflytningsklar villa, der er rig på flotte detaljer, energieffektive løsninger og herlige omgivelser. Velkommen til.

Taget er af tegl med undertag og zinktagrender, mens de oprindelige kampestensvægge er blevet suppleret af en indvendig fuldmuring for bedre isolering. Badeværelser, køkken, det ensartede gulv samt luft-til-vand-varmepumpen, Velux-vinduerne og den elegante svalegang, der svæver over køkken-alrummet er blot et udpluk af husets iøjnefaldende elementer og opgraderinger.

Den store, sammenbragte eller på anden vis pladskrævende familie vil finde sig mageligt til rette på tværs af det rummelige opholdsmiljø med køkken-alrum og pejsestue i åben forbindelse samt hele fem værelser, der alle har fine størrelser. Endvidere er der et praktisk bryggers og to badeværelser, hvoraf det på førstesalen er renoveret i 2025 med blandt andet et japansk toilet.

Den anseelige garage er en integreret del af huset, og som supplement hertil er der et skur med et tilstødende disponibelt rum. Haven toner frem som en frodig park, og den solrige terrasse bliver et yndet opholdssted med udsigt over markerne.

Beliggenheden er så godt som lige midt imellem Viborg, Silkeborg og Herning, hvorfor der ikke er langt til en smag på bylivet. I hverdagen er det dog de landlige omgivelser og den dejlige ro, der fylder i kulissen, for bølgende marker og skov strækker sig milevidt i kikkerten. Der afgår skolebus for enden af grusvejen, og indkøbsmuligheder, daginstitution og sportshal nås i løbet af ti minutter i bil.

## 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: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 48-X0002644  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025





Adresse: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 48-X0002644  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

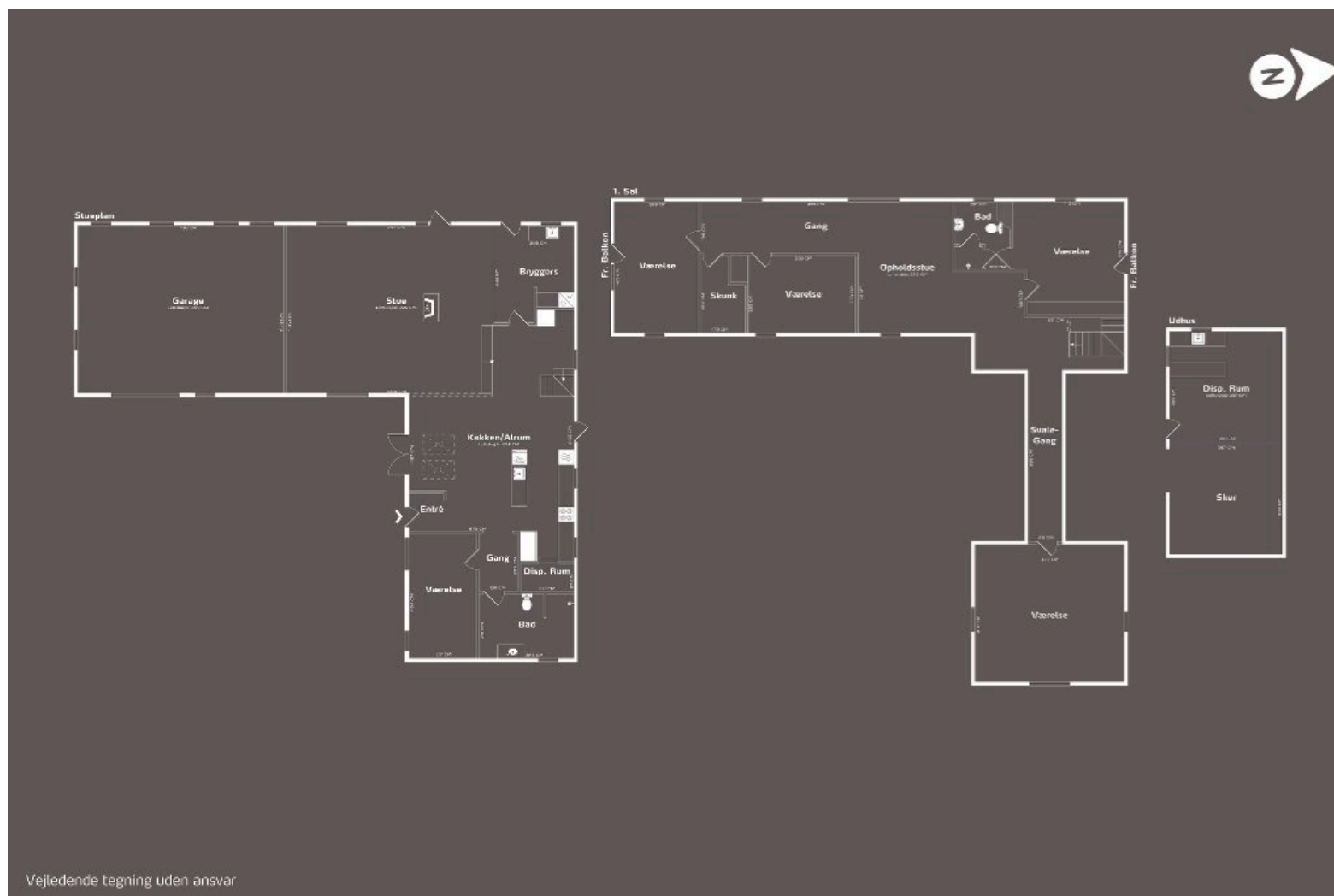
Dato: 26.5.2025



Adresse: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 48-X0002644  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025



Adresse: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 48-X0002644  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 3b Lysgård By, Lysgård  
BFE-nr.: 4028832  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1900 / 2021

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

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:     | 14391 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 200 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Garage         | 50 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:    | 129 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 279 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:      | 36 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Udhus          | 36 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.620.000,00  
Grundværdi: 510.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.296.000,00  
Grundlag for grundskyld: 408.000,00

\* 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):

Faber emhætte - Induktion kogeplade - Voss indbygningsovn - LG køle-/fryseskab - Asko opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 48-X0002644  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

#### 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

#### 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.

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

Der findes 1 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 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.

Adresse: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 48-X0002644  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                          |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 6.609,60   | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025          | kr. 4.692,00   | Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået                                         |
| Husforsikring            | kr. 7.576,20   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Rottebekæmpelse          | kr. 117,35     | 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 |
| Skorstensfejning         | kr. 1.143,54   |                                                                                       |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 24.060,69  |                                                                                       |

#### 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: 160.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.670 md./ 212.041 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.122 md./ 169.460 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: 26.5.2025. 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: Blichersvej 63, 8800 Viborg  
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 48-X0002644  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 26.5.2025

**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  | 1.717.483,94 | 1.717.483,94  | 1.693.645,26  | DKK              | 4,00               | 110.772,79    | 29,25        | 8,46 |                     |                             |                   |                    |