

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: Finderupvej 29, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 48-X0002429
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Rummelig villa i sydbyen er klar til nye ejere

Leder I efter en spændende etplansvilla til modernisering - i Liseborg området? Så skal I se nærmere på denne fine bolig. Her venter en funktionel planløsning ideel til familien, og I kan derfor se frem til fire værelser, flere opholdsstuer, en udestue og et køkken foruden to badeværelser, et bryggers og et mindre tekøkken. Udenfor venter en have med drivhus og flere terrasser.

I kan indrette de tre stuer, der ligger i åben forbindelse til hinanden efter lige jeres behov. Der er eksempelvis plads til både en spisestue og en dagligstue. Videre finder I køkkenet, der er funktionelt med masser af opbevaringsplads.

Hvis I er en familie med mange børn, er I sikret et værelse til alle mand. Der er fire af dem i alt, som ses i varierende størrelser, og dem kan I let fordele mellem jer. Videre er der to badeværelser og et praktisk bryggers samt nogle disponible rum med flere anvendelsesmuligheder.

Når det bliver sommer, kan I trække ud i haven og nyde solens stråler. Ønsker I mere skygge, har I en overdækket terrasse, mens udestuen bliver et herligt opholdssted fra tidlig forår til sen efterår. Børnene kan bolte sig på plænen, mens de grønne fingre kan udfolde sig i drivhuset.

I bosætter jer i gåafstand til samtlige af hverdagens fornødenheder såsom indkøb, Søndre Skole, dagtilbud og idrætsfaciliteter. Også Viborg Plantage ligger kun 200 meter væk fra adressen og bliver et skønt åndehul til løbeture og gåture. For pendleren er omfartsvejene endda også lette at nå.

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: Finderupvej 29, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 48-X0002429
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025



Adresse: Finderupvej 29, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 48-X0002429
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025



Adresse: Finderupvej 29, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 48-X0002429
 Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025



Adresse: Finderupvej 29, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 48-X0002429
 Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 6al Viborg Markjorder
 BFE-nr.: 5586182
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1954 / 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 1.646.000,00
 Grundværdi: 735.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.800,00
 Grundlag for grundskyld: 588.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	820 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	184 m ²
-heraf Udestue	18 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Carport	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.12.1965 Dok om udnyttelse af tilbygning, Prioritet forud for pantegæld
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Komfur
 Opvaskemaskine
 Køle/frys
 Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Finderupvej 29, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 48-X0002429
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Oplysninger om forsikringen indhentes pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: E

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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: Finderupvej 29, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: 48-X0002429
 Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.715,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.610,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.257,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 107,43	I alt
Renovation	kr. 3.181,00	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. 25.012,11	

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.203 md./ 86.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.754 md./ 69.052 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: 27.4.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Finderupvej 29, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 48-X0002429
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 27.4.2025

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: