

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: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Flot, velholdt rækkehus med god placering i Viborg

Glæd jer til hverdagen i dette nydelige rækkehus i Viborg, som både byder på skønne lysindfald og en fortrinlig planløsning. Boligen har 112 m², som fordeler sig i ét plan med gulvvarme i samtlige rum. Køkkenet og stuen er i åben forbindelse, og videre har I et praktisk bryggers såvel som tre værelser og et badeværelse. Dertil hører der en hyggelig og nem have, der er orienteret fordelagtigt mod syd.

Hjemmet centrerer sig omkring køkkenet og stuen, der fordelagtigt er arrangeret ud i ét. Her møder I et stort vinduesparti, som både lader dagslyset strømme ind og samtidig giver et dejligt kig til udearealerne. HTH-køkkenet har fine opbevaringsløsninger såvel som de nødvendige hvidevarer, herunder gaskomfur. Samlet i den ene ende har I tre værelser, der alle har fornuftige størrelser, og er beriget med faste skabe. Sammen med værelserne ligger badeværelset med bruseniche.

Glæd jer til de lune sommerdage på terrassen, der er orienteret fordelagtigt, så I det meste af dagen kan sidde i solens stråler. Haven er anlagt med fliser og forskellig beplantning, og samtidig er en del af terrassen udvidet. Derudover er det også værd at bemærke, at der til huset hører egen carport med et depotrum i forbindelse.

Ejendommen er placeret på Engelsborgvej 55 i et roligt og trygt område, hvorfra der er cykelsti hele vejen til skole og daginstitution, som begge findes mindre end to kilometer væk. Samtidig er I også tæt på indkøbsmuligheder, ligesom cyklen på ingen tid fører jer til midtbyens herligheder. Vil I bruge tiden i naturen, findes blandt andet Undallslund Skov under to kilometer fra hjemmet.

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: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

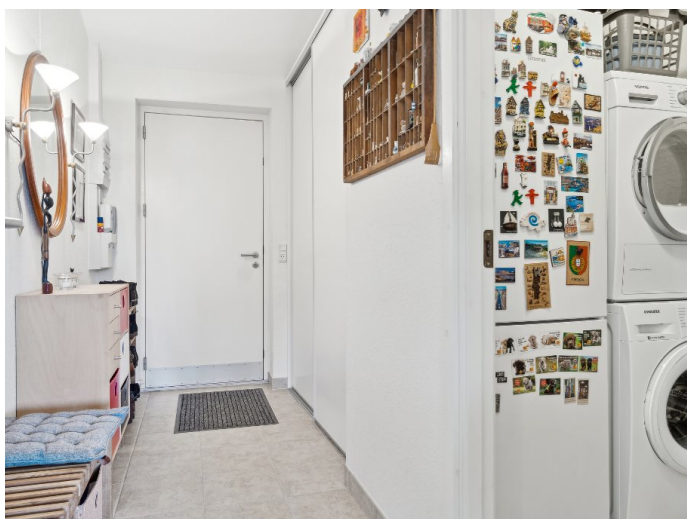
Dato: 8.4.2025



Adresse: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

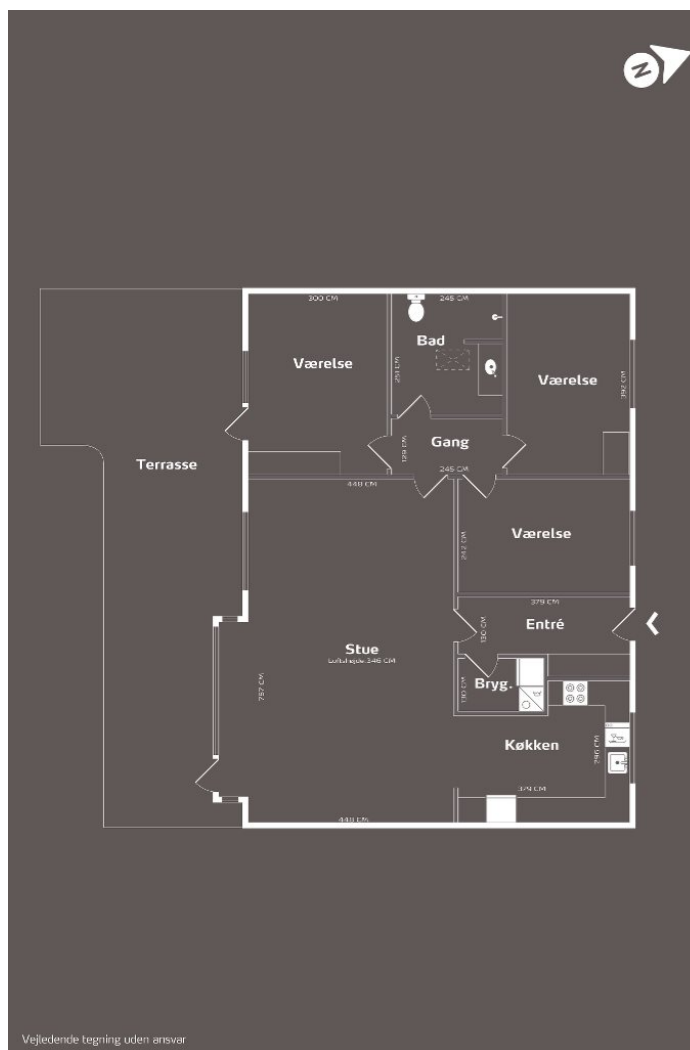
Dato: 8.4.2025



Adresse: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 8.4.2025



Adresse: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
 Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 491by Viborg Markjorder m.fl.
 BFE-nr.: 9853727 m.fl.
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.770.000,00
 Grundværdi: 516.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.416.000,00
 Grundlag for grundskyld: 412.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	323 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	112 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Carport	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.1.2006 Dok om kloakanlæg
 10.1.2006 Dok om gavludhæng over skel og fælles mur
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Engelsborgvej
 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):

Køle/frys
 Gaskomfur
 Opvaskemaskine
 Vaskemaskine
 Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste års varmemeforbrug er opgjort til 11.430,98 kr. Dette er inklusiv gaskomfur.

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 risiko for stød

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 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.

Adresse: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 48-X0002410
 Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.221,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.643,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring	kr. 4.820,87	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 1.500,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 84,18	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 2.508,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Genbrugsstation	kr. 1.159,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.936,65	

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: 12.212 md./ 146.545 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.759 md./ 117.103 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: 8.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Engelsborgvej 55, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: 48-X0002410
 Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 8.4.2025

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:
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	395.951,65	395.951,65	374.182,23	DKK	0	85.430,30	4,75	12,55				