

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: Bakholt 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 48-X0002708
Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025



Beskrivelse:

Splinterny kvalitetsvilla til familien

Alt står stadig som nyt i denne fuldmurede lavenergivilla fra 2024. Planløsningen er skabt til den moderne familie med behov for åbne opholdsarealer og separate værelsesafsnit, og i tillæg til de 242 strømlinede kvadratmeter får I en garage med både gulvvarme og badeværelse. Tag også et kig på den spæde have, hvor I vil værdsætte både solforholdene og det langstrakte kig over landskabet. Velkommen til Liseborg.

Det smukkeste sildebensparket i egetræ sætter stemningen inden døre, hvor også loftshøjden og talrige vinduespartier kæmper om opmærksomheden. Rumoplevelsen er særligt imponerende i det markante opholdsrum, hvor et lækkert køkken med integrerede hvidevarer er smeltet sammen med alrummet og stuen.

Forældrene tilgodeses med deres egen afdeling, hvor et walk-in-closet tager imod garderoben, og et badeværelse står klar med sine wellness-vibes. Endnu fire værelser åbner for talrige indretningsmuligheder, og hertil følger et badeværelse og et bryggers. Den geniale dobbeltgarage sætter prikken over det famøse i, med ekstra god plads til to biler og separat badeværelse.

Haven er ligesom huset ung af alder, og I træder derfor ud på en spirende grund, hvor hækken er etableret og på vej til at vokse sig stor og tæt. Fliser er anlagt, så det er nemt at komme omkring, og mon ikke I vælger at standse på udsigtsterrassen med delvis overdækning og sol fra stik syd.

Jeres matrikel ligger i udkanten af et nyere kvarter, og den gennemtænkte placering boner ud med et herligt kig ud over de naturskønne vidder. Få hundrede meter herfra finder I en integreret daginstitution, mens skolebørnene får under 2,5 kilometer til deres daglige gang på Finderuphøj Skole. Bilka tilgås efter kun en kilometer, og I ser således ind i en nem og velfungerende hverdag her i Liseborg. Viborgs hyggelige centrum er også lettilgængelig, hvis det kunne friste.

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: Bakholt 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 48-X0002708
Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025



Adresse: Bakholt 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 48-X0002708
Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025



Adresse: Bakholt 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 48-X0002708
Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025



Adresse: Bakholt 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 48-X0002708
Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 560bfb Viborg Markjorder
BFE-nr.: 100347926
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.500.000,00
Grundværdi: 878.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.600.000,00
Grundlag for grundskyld: 702.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1007 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	328 m ²
-heraf Garage	86 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	242 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

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: Bakholt 16, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 48-X0002708
Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600,00 Forbrug: 10.600 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: 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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til 4.500.000.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskat:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er en foreløbig værdi fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når den endelige værdi 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: Bakholt 16, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 5.400.000

 Sagsnr.: 48-X0002708
 Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 18.360,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.077,60	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundejerforening Anslået	kr. 1.500,00	I alt
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 150,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 2.781,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Genbrugsstation	kr. 1.141,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.009,60	

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.512 md./ 354.149 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.608 md./ 283.291 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: 19.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Bakholt 16, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 5.400.000

 Sagsnr.: 48-X0002708
 Ejerudgift/md.: kr. 3.084

Dato: 23.6.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	2,90			0				