

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: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt rækkehus med central placering i Viborg

Beliggende centralt i Viborg, i gåafstand til det meste, finder I dette fine og nemme rækkehus, som nu kan blive jeres næste hjem. Her overtager I en gedigen bolig, der er bygget i solide materialer og derfor kræver minimal vedligeholdelse. Indenfor byder huset på et køkken i åben forbindelse med stuen, en udestue, to værelser, et badeværelse og et bryggers. Udestuen er desuden renoveret i 2022, hvor der blandt andet kom nyt tag på.

Hjemmets køkken fremtræder velholdt med hvide skabe og skuffer, som sørger for god opbevaringsplads, mens bordpladen og de nødvendige hvidevarer sikrer jer ideelle rammer om madlavningen. Stuen er lys og indbydende og gemmer på flere indretningsmuligheder til spisebordet og sofagruppen. Dernæst har I også glæde af den hyggelige udestue, hvorfra der er et fint udsyn til haven.

Fra entréen er der adgang til boligens to værelser, der begge er i fornuftige størrelser. Sammen med værelserne har I badeværelset, som er udstyret med en bruseniche, praktisk placeret.

Når solen kigger frem, er det oplagt at opholde jer udenfor, hvor I naturligt vil samles på den sydvendte terrasse. Her er der rig mulighed for at stille havemøblerne, grillen og parasollen, så I har de bedste betingelser, når I sidder udendørs. Haven er yderst flot anlagt med forskellige blomster, buske og træer, der skaber en grøn oase, som I kan nyde til fulde.

Huset befinder sig i et fredeligt nabolag, og samtidig bliver I placeret helt centralt, således at I nemt når alle de daglige gøremål såvel som byens faciliteter. Indkøb, daginstitution og skole ligger alt sammen mindre end 800 meter væk. Derudover byder Viborg på flere spisesteder, butikker og kulturelle oplevelser, og endelig er I blot en kort gåtur fra de smukke arealer ved Nørresø og Søndersø.

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: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025



Adresse: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

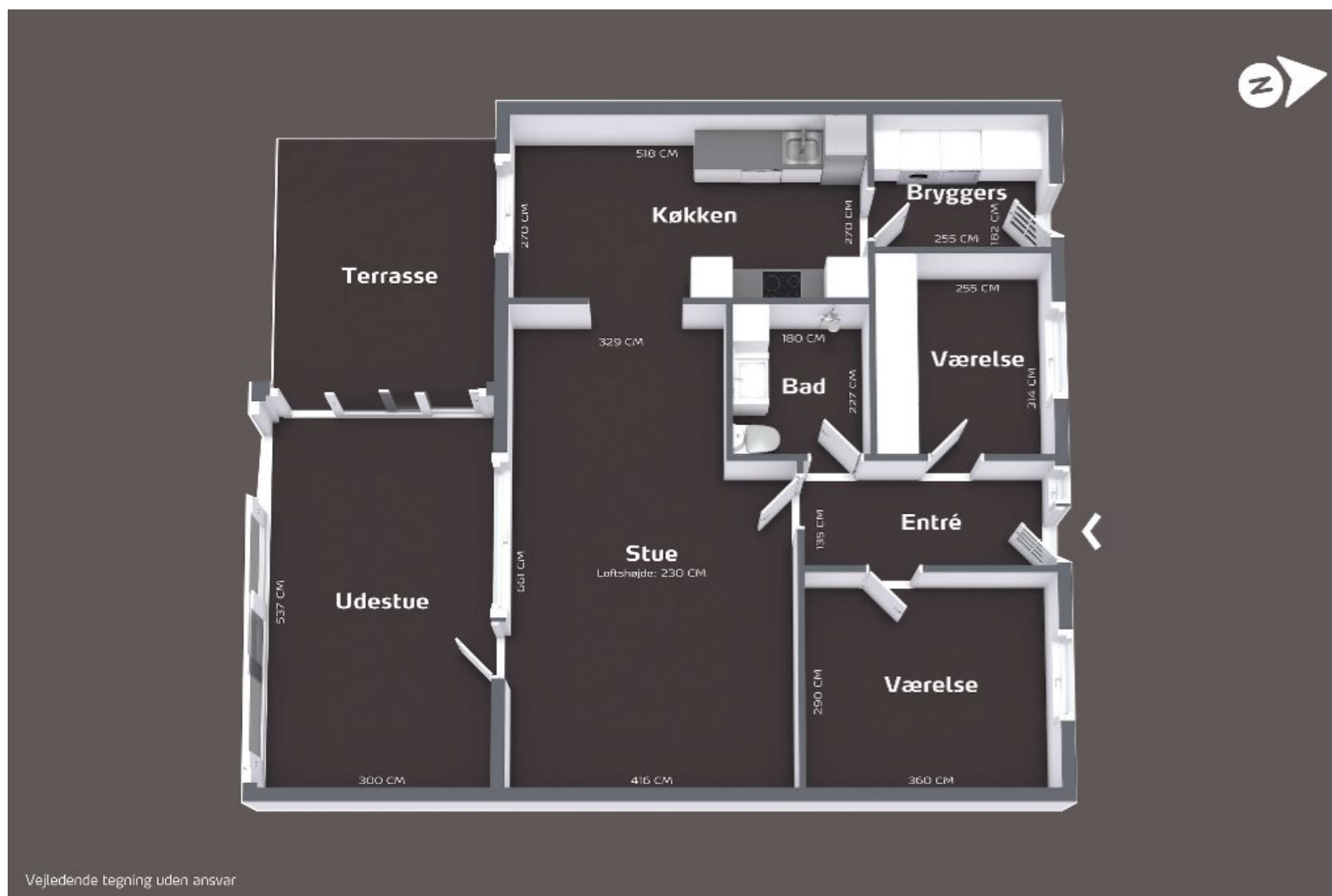
Dato: 2.4.2025



Adresse: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025



Adresse: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 234d Viborg Markjorder
BFE-nr.: 382458
Ejerl.nr. 1

Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.910.000,00
Grundværdi: 1.000.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.528.000,00
Grundlag for grundskyld: 800.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	90 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	85 m ²
Heraf andre arealer:	5 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²

Ejerforeningsforhold

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: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.600,00 Forbrug: 10.180 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Sælger varmemeforbrug for 2024 er opgjort til kr. 10.096,11

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 stød

Energimærkning: C

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. 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.

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: Rødevej 10, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
 Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.792,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.200,00	Kreditor-/debitorskifte på ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.875,00
Husforsikring	kr. 4.482,00	Tinglysningsafgift debitorskifte på ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.825,00
Genbrugsstation	kr. 2.781,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Renovation	kr. 1.141,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 70,54	I alt	kr.	1.509.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.467,34			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.135 md./ 97.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.553 md./ 78.637 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 3,5 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: 5.12.2024. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rødevej 10, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 48-X0002460
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 2.4.2025

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: