

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: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 48-X0002491
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025



Beskrivelse:

Veludført udsigtvilla i Liseborg

Det er kombinationen af en velholdt, arkitekttegnet villa med en forryllende have og en flot udsigt over landskabet, der gør denne adresse i Liseborgkvarteret så attraktiv. Ejendommen fra 2002 emmer af klassisk kvalitet og arkitektonisk særkende, ligesom der er masser af lys, smukke detaljer og luftige rumfornemmelser i boligen. Hele 242 etagemeter venter jer inden døre, hvor I blandt andet kan se frem til at indrette to store karnapstuer, fem værelser, to badeværelser og et bryggers. Hertil hører en integreret garage og tre redskabsskure.

En nyanlagt stenterrasse fra 2024 flankerer huset på sydsiden, og særligt herfra får I glæde af udsigten over kvarteret og de naturskønne omgivelser. Samtidig betragter I den veletablerede have, hvor frodig beplantning bidrager til den stemningsfulde atmosfære og skaber hyggelige kroge. Fra altanen på overetagen kommer udsigten til sin fulde ret.

Udsigten og sollyset følger med inden døre, og det skyldes især, at stuerne er udstyret med store, sydvendte karnapper. Den ene stue er endvidere tilknyttet køkkenet, som matcher husets æstetik og kvalitet, og der er også et praktisk viktualierum.

Værelser og badeværelser er hensigtsmæssigt fordelt, således at børn og voksne får særskilte gemakker. I stueplan er der en reel soveværelsessuite med eget badeværelse, og ovenpå finder I yderligere tre rummelige værelser og et badeværelse med hjørnekar. Indbyggede skabe er et gennemgående tema i boligen.

Ejendommen ligger på en blind vej i et roligt, naturskønt kvarter i Liseborg. Takket være det kuperede landskab er huset også højt placeret og drager frem for alt fordel af en imponerende udsigt mod syd. Nærområdet er kendetegnet af skovene i Liseborg Plantage og Viborg Plantage såvel som grønne områder med legepladser, stisystemer og fornødenheder. Der er ganske få skridt til de nærmeste fritidsaktiviteter og daginstitutioner, og I når også hurtigt gode skoler og indkøbsmuligheder.

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: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 48-X0002491
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025



Adresse: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 48-X0002491
 Ejerudgift/md.: kr. 3.211

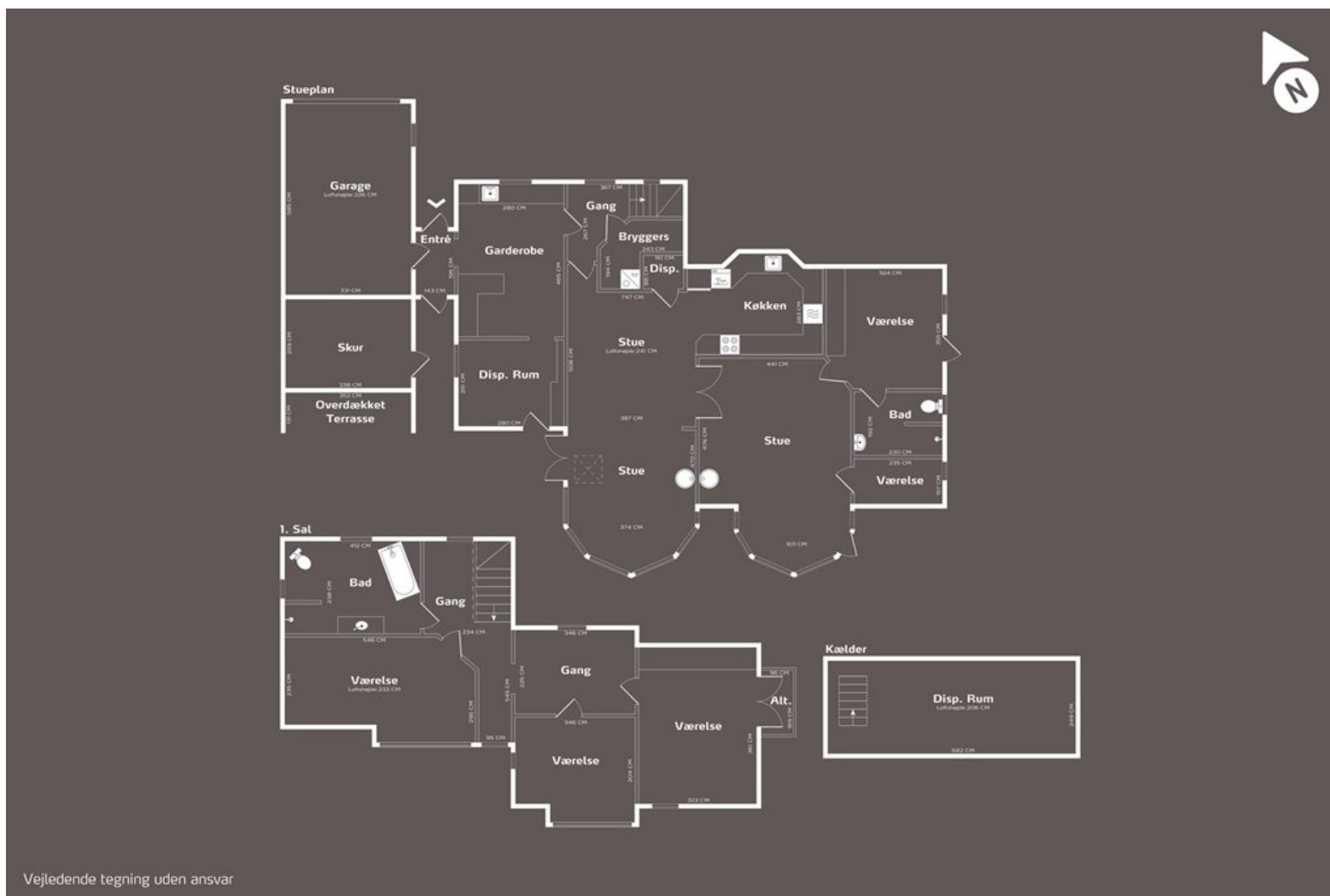
Dato: 15.6.2025



Adresse: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 48-X0002491
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025



Adresse: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 48-X0002491
 Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 446bv Viborg Markjorder
 BFE-nr.: 8633732
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2002 / 2015

Arealer*

Grundareal udgør:	950 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	21 m ²
Udnyttet tagetage:	79 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
Andre bygninger:	54 m ²
-heraf Carport	38 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.3.2001 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Liseborgvænget og Solbærvej
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.897.000,00
 Grundværdi: 984.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.117.600,00
 Grundlag for grundskyld: 787.200,00

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

Tilbehør:

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

Blomberg emhætte - Siemens keramiske kogeplader - Siemens indbygningsovn - Bauknecht køleskab - Blomberg opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 48-X0002491
 Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.415,56 Forbrug: 15.205,3 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 brand

Energimærkning: C

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: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 48-X0002491
 Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 15.899,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.052,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.942,16	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 3.000,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 104,95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Renovation	kr. 2.781,00	
Genbrugsstation	kr. 1.141,00	
Skorstensfejning	kr. 613,56	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.535,23	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.851 md./ 262.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.478 md./ 209.733 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: 15.6.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Liseborgvænget 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 48-X0002491
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 15.6.2025

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: