

REAL



Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.744	Grund m2	1.347
Byggeår/ombygget	1930/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **492250028**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gl. Århusvej 377 – en rummelig og velholdt villa, der tilbyder masser af plads både inde og ude. Med sine 124 m² får du et lyst og behageligt hjem, hvor du straks vil føle dig hjemme.

Grunden er stor og regulær, hvilket giver dig et hav af muligheder – uanset om du drømmer om en frodig have, en legeplads til børnene eller blot ønsker luft og frihed omkring dig. Til boligen hører også en træterrasse, hvor du kan nyde en stille stund eller samle familie og venner til hyggelige udendørs stunder.

Beliggenheden i udkanten af Viborg giver dig det bedste fra begge verdener. Her kan du nyde den rolige atmosfære og den smukke natur omkring dig, samtidig med at byens faciliteter kun er en kort tur væk. Med let adgang til både Silkeborg og Aarhus bliver hverdagen fleksibel og bekvem.

Gl. Århusvej 377 er et hjem med god plads, en stor grund og en beliggenhed, der kombinerer ro og nærhed til byen. Book en fremvisning og oplev det selv!

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: Heine Binder

Adresse: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025



køkken



spisestue



spisestue



stue



stue

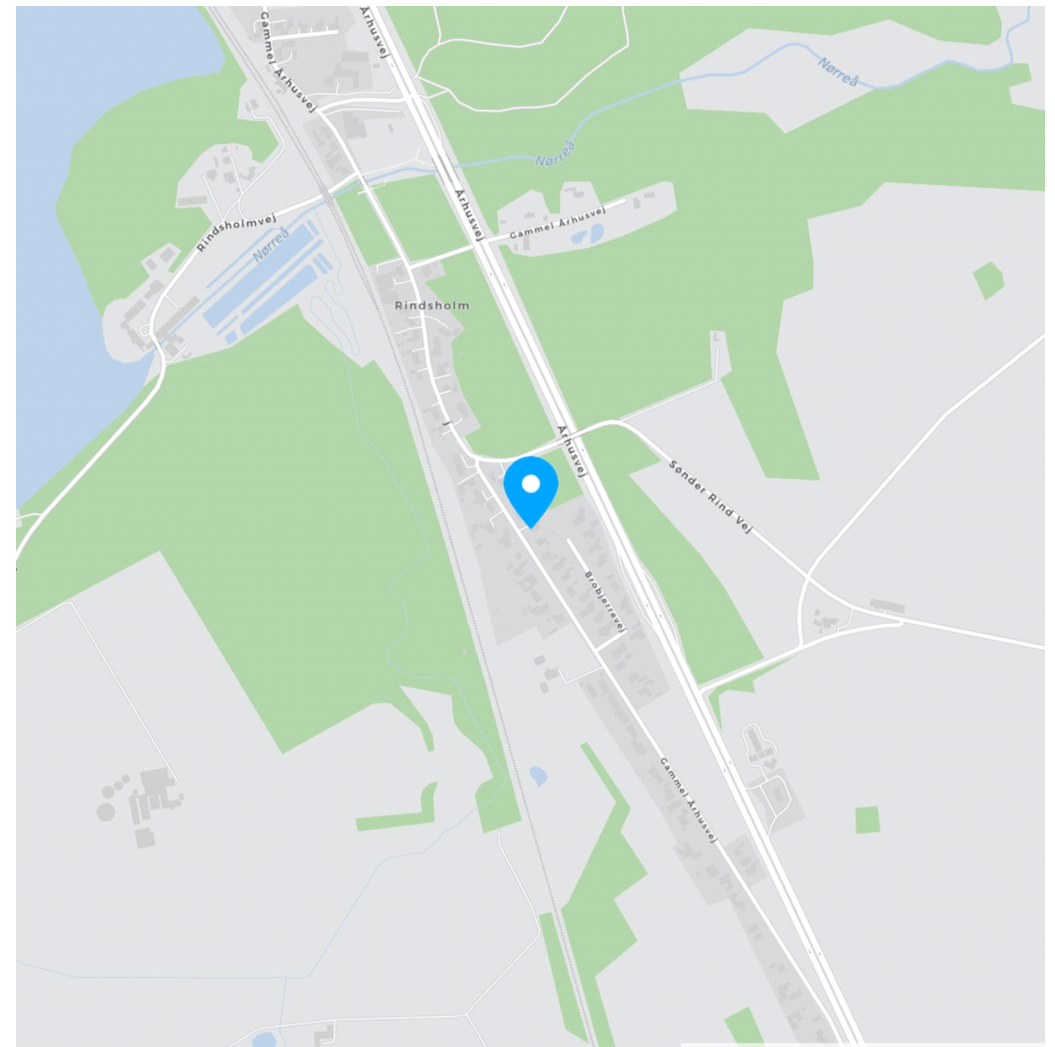


soveværelse

Adresse: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	16 z Sdr. Rind By, Sdr. Rind
BFE-nr.:	7325001
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1930/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.150.000 kr.
Grundværdi:	533.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	920.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.347 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	31 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Carport:	17 m ²
Udhus:	36 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 27.11.1936 Tillægstekst Dok om byggelinier mv(tml vedr.evt.3A,3Ø,3
AA,3AB,3AC,3AD)
Nr. 2 lyst d. 30.05.1964 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 6S
Nr. 3 lyst d. 23.07.1964 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, vedr 6S,36M,
32C (TML vedr evt 3D,3N)
Nr. 1 lyst d. 27.11.1936 lbnr. 3690-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv(tml
vedr.evt.3A,3Ø,3 AA,3AB,3AC,3AD) Filnavn: 69_G_598
Nr. 2 lyst d. 30.05.1964 lbnr. 3415-69 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv,
Vedr 6S Filnavn: 69_A_627
Nr. 3 lyst d. 23.07.1964 lbnr. 4569-69 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv,
vedr 6S,36M, 32C (TML vedr evt 3D,3N) Filnavn: 69_G_598

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Certus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør til træpiller anslået kr. 12.300.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Efterregulering af ejendomsskatter- hvis ejd ikke er efterreguleret

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.



Adresse: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.692	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	4.904	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.595
Husforsikring	kr.	5.469	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.022			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	1.213.645
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	89			
Ejerudgift i alt 1 år		20.930			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.512 md./ 78.150 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.212 md./ 62.544 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: 05.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Gl. Århusvej 377, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492250028
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 07.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	844.298	844.298	858.705	DKK	5	62.556	28,75	5,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Gram
Kogeplade: Electrolux
Emhætte: ja
Opvaskemaskine: AEG
Køleskab: Zanussi

Energimærkning:

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.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate