



REAL

Guldfaxevej 31, 8800 Viborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	124
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.952	Grund m2	535
Byggeår/ombygget	1954/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **492250078**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Guldaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende rækkevilla byder på en fantastisk udsigt til Nørresø fra flere niveauer. Boligen blev oprindeligt opført i 1954 og ombygget i 1976, og den har siden gennemgået løbende renoveringer, hvilket gør den indflytningsklar.

Beliggenheden er yderst attraktiv, tæt på både skov og sø i det smukke Viborg. Der er gode muligheder for daginstitutioner, skoler, sportsfaciliteter og indkøb, hvilket gør hverdagen både bekvem og praktisk. Rækkevillaen ligger højt, hvilket giver et godt overblik over kvarteret.

Boligen strækker sig over to plan og byder på 124 m² bolig samt en indbyggende kælder på 60 m². Kælderen rummer flere anvendelige rum, som kan bruges til forskellige formål. Der er gennemført renoveringer med fokus på holdbare og gedigne materialer.

Udenfor venter en hyggelig, lukket og sydvendt have, der primært består af en græsplæne, et drivhus, højbede og en skøn terrasse, som giver gode muligheder for at nyde eftermiddags- og aftensolen. Til boligen hører desuden en carport med opbevaringsplads.

Denne bolig er perfekt til jer, der ønsker en bolig med en betagende udsigt og en fremragende beliggenhed.

Kontakt os gerne for en fremvisning.

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: Guldfaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025



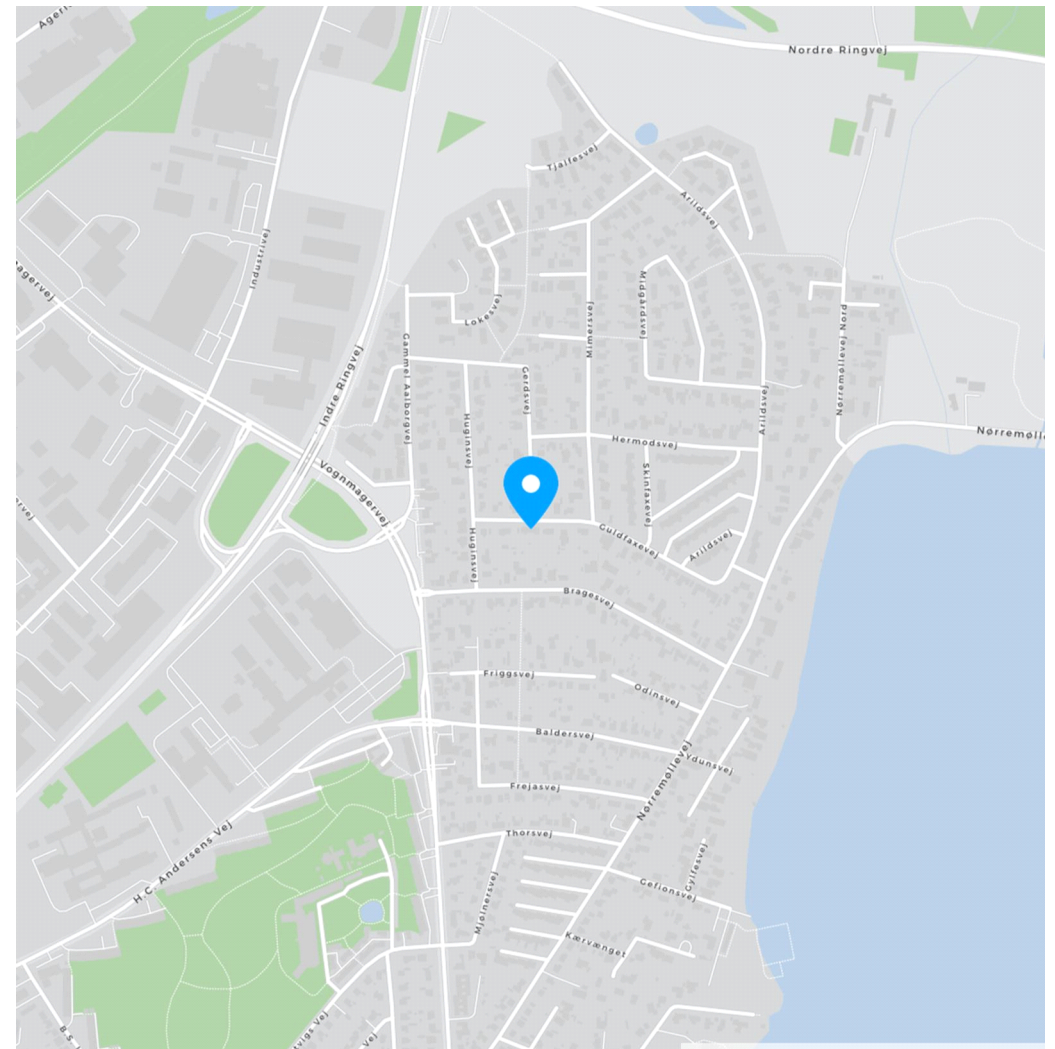
Adresse: Guldaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Guldaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	394 ar Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5590912
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.995.000 kr.
Grundværdi:	809.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	535 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	84 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 22.01.1947 Tillægstekst Dok om solidarisk ansvar samt ang samtykke til afhændelse, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 22.07.1952 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 07.04.1953 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 07.04.1953 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 5 lyst d. 24.06.1965 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 1 lyst d. 22.01.1947 lbnr. 7702-69 Tillægstekst Dok om solidarisk ansvar samt ang samtykke til afhændelse, Resp lån i off midler Filnavn: 69_VS_505
Nr. 2 lyst d. 22.07.1952 lbnr. 4414-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 07.04.1953 lbnr. 2073-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 69_VS_505
Nr. 4 lyst d. 07.04.1953 lbnr. 2076-69 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 69_VS_505
Nr. 5 lyst d. 24.06.1965 lbnr. 3188-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Grundejerforening: Nej

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: Guldaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.388 Forbrug: 17.017,60 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommen er fterreguleret.

Kloakseparering

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



Adresse: Guldaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	7.443	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	3.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.319.309
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	81			

Ejerudgift i alt 1 år

23.425

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.438 md./ 149.260 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.956 md./ 119.478 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: 09.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Guldaxevej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250078
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 11.08.2025

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:

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.025.000	1.093.877	1.040.885	DKK	2,62	35.608	24,25	3,12			Nej	

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens
Kogeplade: Whirpool
Emhætte: Thermex
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Vestfros
Fryser: Blomberg
Vaskemaskine: Grundig
Tørretumbler: Blomberg

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