



REAL

Christiansvej 31, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.571	Grund m2	791
Byggear	1953	Energimærke	E

Sagsnr. **492250140**

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: Christiansvej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Murermestervilla med attraktiv beliggenhed i den vestlige del af Viborg

Velkommen til denne charmerende murermestervilla, som ligger i et af de mest eftertragtede områder i den vestlige del af Viborg. Her bor du i et roligt og etableret kvarter med kort afstand til bymidten, indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner – alt hvad hverdagen kræver, er lige inden for rækkevidde.

Villaen fremstår i pæn stand og bærer præg af løbende vedligeholdelse, samtidig med at den klassiske byggestil og de oprindelige detaljer er bevaret. Her er der tale om en bolig med karakter, charme og masser af sjæl. Indenfor bydes du velkommen af lyse og indbydende rum med en funktionel planløsning, som passer både til den moderne familie og til dem, der ønsker en stilfuld og solid bolig med historie.

Udenfor finder du en hyggelig og overskuelig have, som indbyder til både afslapning og udendørs aktiviteter. Haven er omgivet af grønne rammer, der giver en rar og privat atmosfære, og med gode solforhold kan du nyde udelivet det meste af dagen.

Denne bolig er oplagt for dig, der ønsker at bo i rolige omgivelser, men stadig tæt på alt, hvad Viborg har at byde på. Her får du en villa med sjæl, charme og en god beliggenhed – en sjældnen mulighed i et attraktivt område.

Kontakt os gerne for at høre mere eller for at aftale 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

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

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025



Overdækket terrasse



Trappe



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

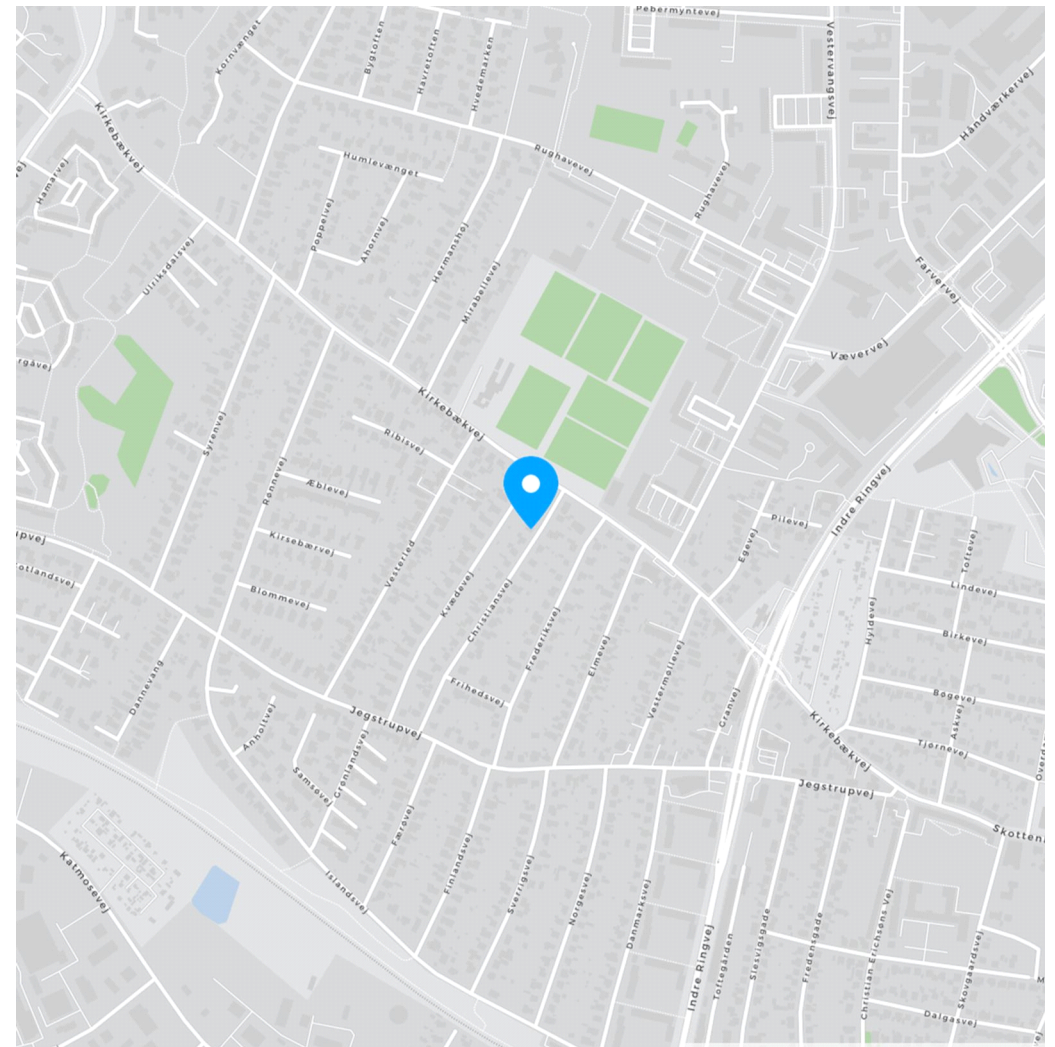
Adresse: Christiansvej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	201 be Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5588733
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.900.000 kr.
Grundværdi:	730.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.520.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	791 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Garage:	14 m ²
Udhus:	8 m ²
Overdækket areal:	14 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. 04.12.1943	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 02.12.1944	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 17.06.1965	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

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: Christiansvej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.994 Forbrug: 16.621,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 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.

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.

Kloakseparering

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn/pilleovn 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/pejseindsatsen 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: Christiansvej 31, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.752	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	8.344	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	5.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.781		kr.	2.321.837
Skorstensfejning	kr.	669	I alt		
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	2.128			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	75			
Leaset fjernvarmeanlæg	kr.	2.136			
Ejerudgift i alt 1 år		30.850			

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 12.473 md./ 149.676 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.985 md./ 119.816 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: 18.08.2025
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.



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

Sagsnr.: 492250140
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 19.08.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Leasing varmeunit Viborg varme	19.604	01.11.2025
Køber overtager og indgår i leasing aftale om varmeunit hos Viborg Varme, og kontakter selv Viborg Varme med henblik på at indgå i leasingaftale.		

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	945.495	945.495	959.456	DKK	5	71.926	24,00	5,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Junker
Kogeplade: Leonard
Emhætte: Thermex
Opvaskemaskine: Junker
Køleskab: Progressiv
Fryser: Electrolux
Vaskemaskine: Bosch
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