

REAL



Baldersvej 7, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	62
Kontantpris	1.745.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.247	Grund m2	541
Byggear	1940	Energimærke	D

Sagsnr. **492250137**

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: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om det perfekte hjem i Viborg? Velkommen til Baldersvej 7

På Baldersvej 7 i 8800 Viborg finder du en indflytningsklar og charmerende bolig, som ligger i et af byens mest eftertragtede kvarterer tæt på både natur, Nørresø, skoler og indkøbsmuligheder.

Ejendommen byder på 62 m² veludnyttede boligkvadratmeter fordelt på entre, gæstetoilet samt et værelse. Skønt køkken/alrum med videre adgang til stue samt udgang til stor træterrasse. Derudover rummer huset fuld kælder på 62 m² som indeholder stort badeværelse med brus, samt tre gode disponible rum, hvoraf det ene disponible rum har direkte udgang til den nederste terrasse.

Udenfor får du en flot anlagt have, som indbyder til hyggelige stunder på den solrige terrasse. Ejendommen ligger på en 541 m² stor grund, og der medfølger både carport samt elopvarmet redskabsrum, så både bil og cykler kan stå godt og tørt.

Beliggenheden er perfekt med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og sportsfaciliteter. Området er roligt og børnevenligt, og de mange stisystemer og grønne områder giver gode muligheder for både gå- og løbeture.

Huset fremstår særdeles velholdt og er løbende blevet moderniseret, opdateret køkken og energivenlige løsninger. Det betyder, at du kan flytte ind uden at skulle bekymre dig om større renoveringsopgaver.

Er Baldersvej 7 dit kommende hjem? Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – vi glæder os til at byde dig velkommen.

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: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Terrasse



Udendørs

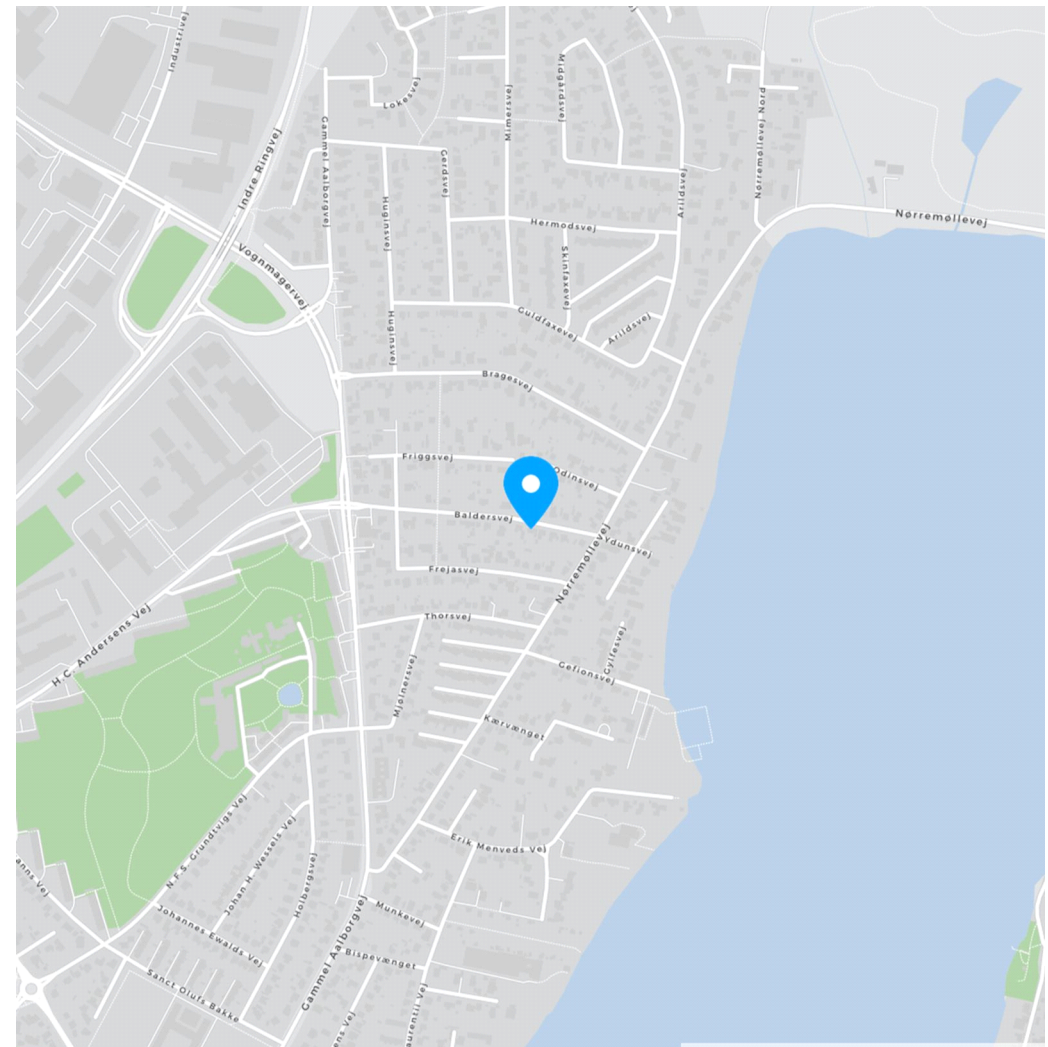
Adresse: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	399 bb Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5591078
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.572.000 kr.
Grundværdi:	1.037.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.257.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	541 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	62 m ²
Kælderareal:	62 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	62 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Carport	39 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. 05.08.1939 Tillægstekst Dok om lav bebyggelse mv
Nr. 2 lyst d. 15.06.1965 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 1 lyst d. 05.08.1939 lbnr. 904038-69 Tillægstekst Dok om lav bebyggelse mv
Filnavn: 69_VO_248
Nr. 2 lyst d. 15.06.1965 lbnr. 2749-69 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning 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: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.579 Forbrug: 14.885,70 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D. 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 FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.414	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	9.540	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.547
Husforsikring	kr.	4.223	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	2.781		kr.	1.764.897
Skorstensfejning	kr.	657	I alt		
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	2.128			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	76			

Ejerudgift i alt 1 år

26.959

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.608 md./ 115.292 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.678 md./ 92.141 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: 23.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Baldersvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250137
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 23.06.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Scrapværdi leje af varmeunit pr. 1. august 2025	14.579	01.08.2025
Leje af varmeunit overtages af køber og køber kontakter Viborg Varme med henblik på at indgå i lejeaftale efter nærmere aftale.		

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	908.257	908.257	922.743	DKK	5	68.203	26,25	5,42			Nej	

Tilbehør:

Indbygningsovn: Blomberg
Kogeplade: Schott Ceran
Emhætte: ja
Opvaskemaskine: Blomberg
Køleskab: Leibherr
Vaskemaskine: AEG
Tørretumbler: Ariston

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