



REAL

## Timianvej 25, 8800 Viborg

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>139</b> |
| Kontantpris | <b>1.695.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.008</b>         | Grund m2    | <b>776</b> |
| Byggear     | <b>1967</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **492250175**

---

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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](http://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: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Timianvej 25 – en dejlig og velindrettet villa beliggende i et fredeligt og familievenligt område i den vestlige del af Viborg. Her får I en tryk og rolig base med kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb, grønne områder og gode forbindelser til byen.

Huset byder på et lyst og indbydende hjem med en god og funktionel planløsning. Boligen rummer 139 m<sup>2</sup> fordelt på blandt andet et rummeligt køkken-alrum med åben forbindelse til stuen, hvor det naturlige lys strømmer ind, og hvorfra der er direkte adgang til den store terrasse og den hyggelige, lukkede have. Her er rig mulighed for både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner.

Der er flere gode værelser med plads til både børn og hjemmekontor, et pænt og tidløst badeværelse samt et praktisk bryggers med egen indgang. Alt fremstår velholdt og løbende opdateret, så I kan flytte direkte ind uden større projekter.

Udenfor får I en overskuelig grund med en nem have, carport og redskabsskur – perfekt til den travle hverdag.

Beliggenheden på Timianvej er attraktiv for børnefamilien, der ønsker trygge rammer i et nabolag med stille villaveje og samtidig nærhed til alt det, man har brug for i hverdagen.

Denne bolig er et oplagt valg for jer, der søger et solidt og indbydende hjem med en god beliggenhed. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – Timianvej 25 kan meget vel være jeres næste hjem.

### 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: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025



Gang



Køkken



Stue



Indendørs



Stue

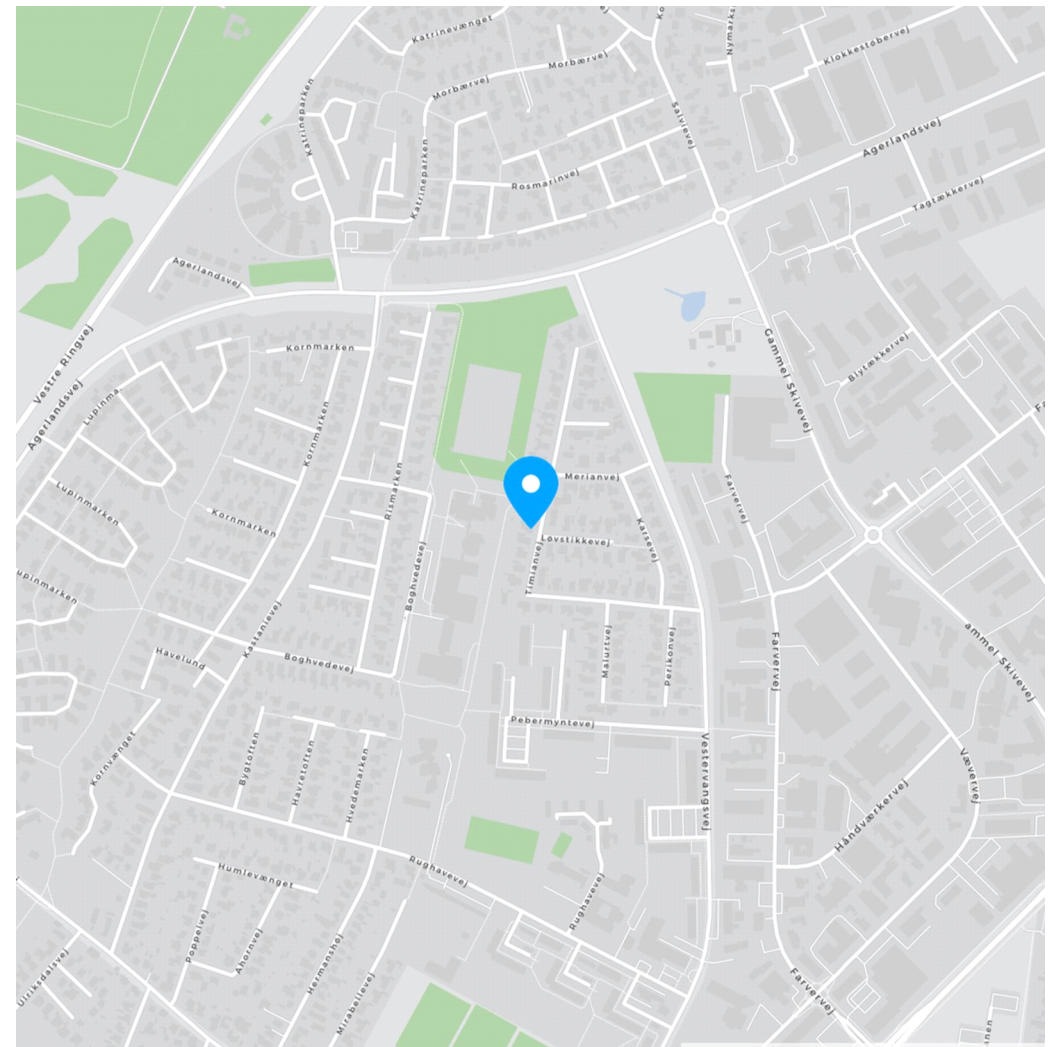


Udsigt

Adresse: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 271 p Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5589916  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1967

##### **Arealer\***

Grundareal: 776 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 63 m<sup>2</sup>

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

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.594.000 kr.  
Grundværdi: 701.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.275.200 kr.  
Grundlag for grundskyld:

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 03.11.1966 Tillægstekst Dok om frafald af vejret over en vej  
Nr. 2 lyst d. 15.08.1968 Tillægstekst Dok om anlæg af veje og stier, indeholder økonomiske forpligtelser  
Nr. 3 lyst d. 29.11.1972 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler  
Nr. 5 lyst d. 18.11.2024 Vedtægter for Grundejerforeningen Timianvej Syd

#### 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: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
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 salgsopstillingens 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 C. Der henvises til side 5



Adresse: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025

Ejerudgift 1. år:

|                     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|---------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat   | kr. | 6.504  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.695.000 |
| Grundskyld          | kr. | 6.449  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 13.124    |
| Husforsikring       | kr. | 5.197  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 12.050    |
| Renovation          | kr. | 2.781  |                                  | kr. | 1.720.174 |
| Grundejerforening   | kr. | 1.300  | I alt                            |     |           |
| Skorstensfejning    | kr. | 614    |                                  |     |           |
| Genbrugsgebyr       | kr. | 1.141  |                                  |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse | kr. | 107    |                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

24.092

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.216 md./ 110.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.376 md./ 88.517 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: 03.09.2025  
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: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025

#### 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Timianvej Syd Viborg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Tilbehør:**

Indbygningsovn: Voss

Kogeplade: Voss

Emhætte: Thermex

Opvaskemaskine: Bosch

Køleskab: Bosch

Vaskemaskine: Bosch

Tørretumbler: Bosch

#### **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.

#### **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.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes en 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/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.

#### **Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:**



Adresse: Timianvej 25, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 05.09.2025

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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<sup>®</sup>

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