

REAL



Gl. Århusvej 242

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	1.875.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.059	Grund m2	1.354
Byggear	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **492250055**

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



Beskrivelse:

Denne moderne villa i Viborgs sydlige bydel kombinerer velfungerende indretning med gennemførte moderniseringer, der gør boligen både funktionel og stilfuld.

I løbet af de seneste år er der blevet udført en række veludførte opdateringer, hvilket gør boligen næsten 100% indflytningsklar uden behov for større renoveringsudgifter i de kommende år. Fra 2000-2004 blev vinduerne skiftet, og det store vinduesparti i stuen blev opdateret i 2018. Desuden er der lavet udhæng i zink, og taget blev udskiftet i 2018 med tagpap og listedækning. Et gasfyr blev installeret i 2010, og både bryggers og badeværelse blev moderniseret henholdsvis i 2018 og 2020. Gulvbelæggningerne er ligeledes skiftet i næsten hele huset, og der blev installeret et nyt Vordingborg-køkken i 2018.

Indretningen er praktisk og gennemtænkt, med opholdsafdelingen i den ene ende af huset og værelsesafdelingen i den modsatte ende. Entréen er centralt placeret og giver adgang til fordelingsgangen og det store åbne køkken/alrum/stue. I værelsesafdelingen findes et flot badeværelse med gulvvarme, et rummeligt værelse (oprindeligt to værelser), et ekstra værelse og et soveværelse. Den anden del af boligen består af et godt bryggers og et imponerende køkken, som er i åben forbindelse med alrummet/stuen. Herfra er der adgang til en hyggelig stue med pejs og et stort vinduesparti, der giver smuk udsigt til terrassen og haven.

Udenfor finder man en stor flisebelagt indkørsel, og fra carporten er der adgang til et fantastisk opholdsareal ved den sydvendte gavl, hvor der er både terrasse og legeområde med flot udsigt over haven. Haven tilbyder masser af plads til aktiviteter, herunder en bålplads, drivhus og havehus – kun fantasien sætter grænser. Når aftenen falder på, kan de lange sommeraftener nydes på den vestvendte terrasse.

Denne villa tilbyder både moderne komfort og mange muligheder for at skabe hyggelige stunder både inde og ude.

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



køkken



spisestue



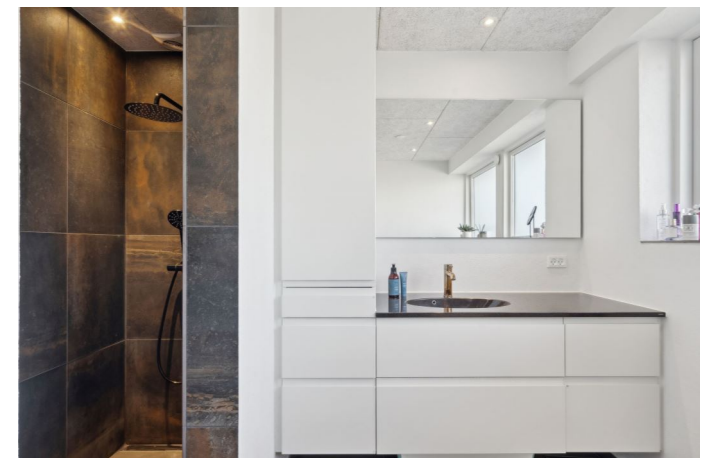
spisestue



stue



soveværelse

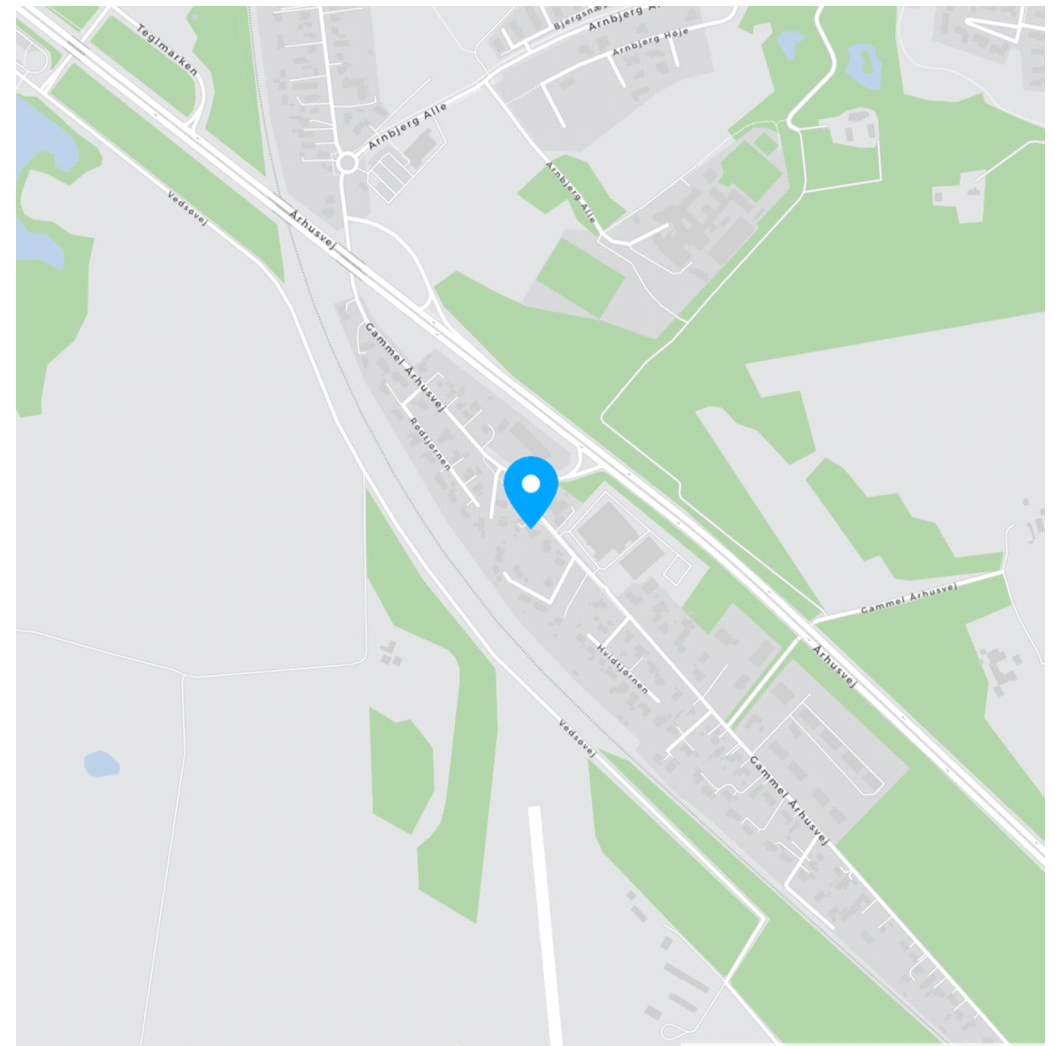


badeværelse

Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	560 yc Viborg Markjorder
BEF-nr.:	5594046
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	1975

Arealer*

Grundareal udgør:	1.354 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	145 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Garage	20 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.02.1932 lbnr. 910678-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 69_VE_290

Nr. 2 lyst d. 23.07.1964 lbnr. 3245-69 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 32 Filnavn: 69_VN_364

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.503.000 kr.
Grundværdi:	668.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.202.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

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 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 1.661,80 m3 Naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5



Adresse: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.132	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000
Grundskyld	kr.	6.146	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	7.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Renovation	kr.	3.141	I alt	kr.	1.897.230
Skorstensfejning	kr.	614			
Genbrugsgebyr	kr.	1.215			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	101			
Ejerudgift i alt 1 år		24.713			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.332 md./ 123.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.257 md./ 99.082 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: 18.06.2025
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: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

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:

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	1.213.524	1.213.780	1.200.776	DKK	1,05	82.399	19,50	3,29			Nej	

Tilbehør:

Indbygningsovn: Progress
Kogeplade: Progress
Emhætte: Elica
Opvaskemaskine: Leonard
Køleskab: Junker
Vaskemaskine: Wasco
Tørretumbler: Gram

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.

Frase til salgsoptillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en pejseindsats 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: Gl. Århusvej 242, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492250055
Ejerudgift/md.: kr. 2.059

Dato: 23.06.2025

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