



REAL

## Frstruphøjvej 218A, 8800 Viborg

|             |                  |             |            |
|-------------|------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2    | <b>94</b>  |
| Kontantpris | <b>1.595.000</b> | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.140</b>     | Grund m2    | <b>765</b> |
| Byggear     | <b>1990</b>      | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **492250086**

---

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Frstruphøjvej 218A, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492250086  
Ejerudgift/md.: kr. 2.140

Dato: 20.08.2025



### Beskrivelse:

#### Velholdt enderækkehus med god indretning i Viborgs attraktive østlige bydel.

Velkommen til Frstruphøjvej 218a – et velholdt og indflytningsklart enderækkehus med en attraktiv beliggenhed i Viborgs rolige og eftertragtede østlige bydel. Her får du en bolig med en gennemtænkt planløsning, en hyggelig have og nem adgang til både indkøb, skole, daginstitutioner og grønne områder.

Boligen fremstår i pæn stand med løbende vedligeholdelse og en god rumfordeling, der passer perfekt til både singler, par og den lille familie. Hjerter i hjemmet er det lyse og indbydende opholdsrum, hvor stue og køkken er i åben forbindelse – et oplagt samlingspunkt med plads til både hverdag og gæster. Fra stuen er der direkte udgang til en privat og solrig terrasse, hvor man kan nyde sommerdagene i fred og ro.

Rækkehuset rummer desuden et lyst badeværelse med bruseniche, praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt flere gode værelser med fine indretningsmuligheder.

Udenfor får du glæde af en overskuelig have med græsplæne, terrasse og hæk omkring – perfekt til både afslapning og leg.

Med adresse på Frstruphøjvej bor du i et trygt og roligt område med kort afstand til offentlig transport, og kun få minutters kørsel til Viborgs charmerende midtby. Alt hvad du har brug for i hverdagen, ligger inden for rækkevidde.

Dette er en oplagt mulighed for dig, der søger en indflytningsklar bolig med god beliggenhed og lav vedligeholdelse.

### 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: Frstruphøjvej 218A, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492250086  
Ejerudgift/md.: kr. 2.140

Dato: 20.08.2025



udendørs



køkken



spisestue



køkken



spisestue

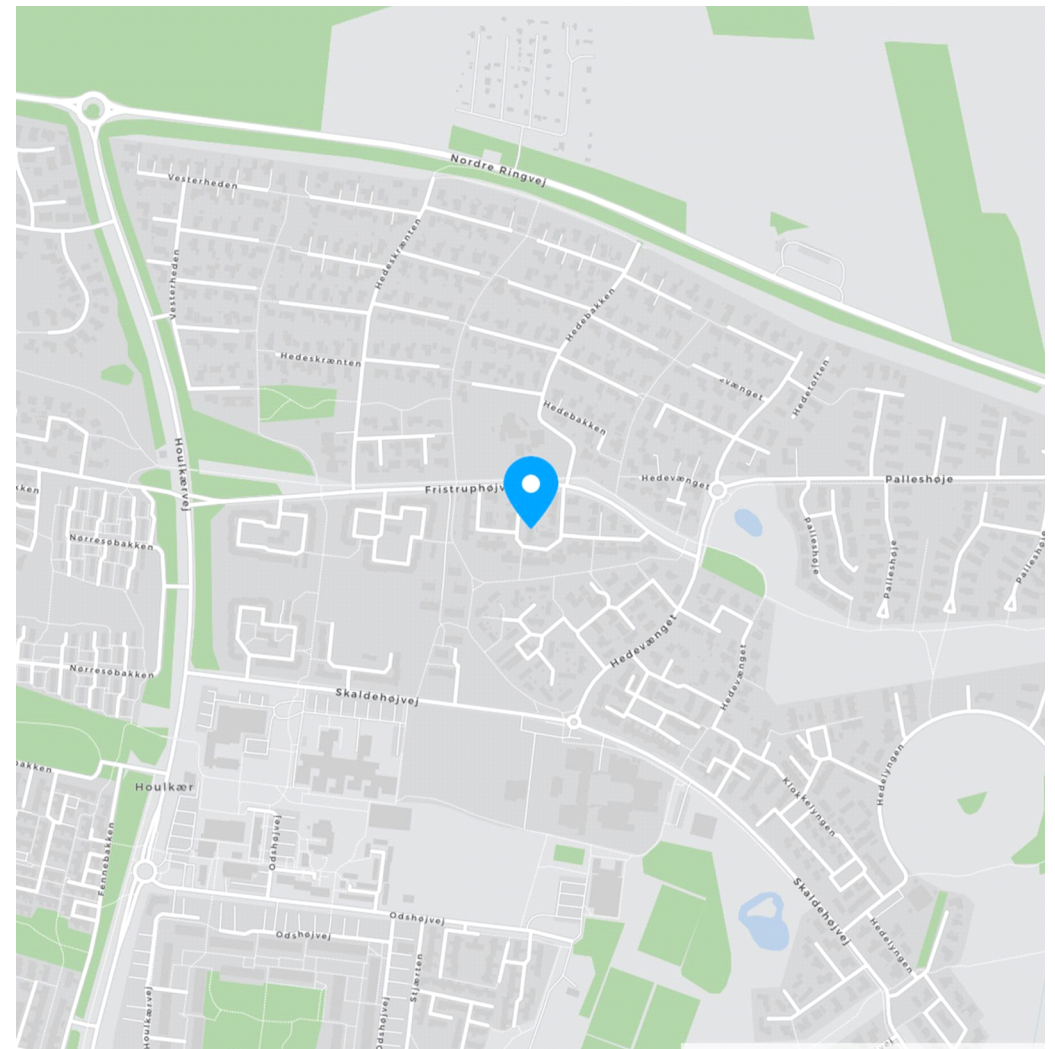


stue

Dato: 20.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Fristruphøjvej 218A, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492250086  
Ejerudgift/md.: kr. 2.140

Dato: 20.08.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                   |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse    |
| Kommune:            | Viborg                     |
| Matr.nr.:           | 8 dn Gl. Asmild By, Asmild |
| BFE-nr.:            | 383675                     |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Offentlig                  |
| Vej:                | Fælles/privat              |
| Kloak:              | Offentlig                  |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme       |
| Opført/ombygget år: | 1990                       |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 1.220.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 423.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 976.000 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

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

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 765 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 94 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Integreret Udhus: | 6 m <sup>2</sup>   |

\* 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.

Lokalplan 41A

#### 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: Fristruphøjvej 218A, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492250086  
Ejerudgift/md.: kr. 2.140

Dato: 20.08.2025

#### 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.: 10.567 Forbrug: 9.203,40 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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 og 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 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.

##### **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 hvoraf det fremgår der er sket kloakseparering.



Adresse: Fristruphøjvej 218A, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492250086  
Ejerudgift/md.: kr. 2.140

Dato: 20.08.2025

| Ejerudgift 1. år:                  |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|------------------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. | 4.978  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.595.000 |
| Grundskyld                         | kr. | 4.959  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.620     |
| Husforsikring                      | kr. | 5.666  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 11.450    |
| Renovation                         | kr. | 4.622  |                                  |     |           |
| Grundejerforening                  | kr. | 1.850  | I alt                            | kr. | 1.613.070 |
| Ydelser på gæld udenfor købesummen | kr. | 2.388  |                                  |     |           |
| Genbrugsgebyr                      | kr. | 1.141  |                                  |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse                | kr. | 73     |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år              |     | 25.676 |                                  |     |           |

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.688 md./ 104.257 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.954 md./ 83.448 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: 19.08.2025  
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: Fristruphøjvej 218A, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492250086  
Ejerudgift/md.: kr. 2.140

Dato: 20.08.2025

**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   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Leje varmeunit scrapværdi, se skema                                                                                      | 20.561 | 01.07.2025 |
| Køber indgår i lejeaftale med Viborg Varme angående leje af varmeunit. Køber kontakter selv Viborg Varme angående dette. |        |            |

**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 Nørrehede

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Indbygningsovn: Samsung

Kogeplade: Gaggenau

Emhætte: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

Køle-/fryseskab: Siemens

Vaskemaskine: Whirlpool.

**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