



REAL

Hedekrænten 103, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.508	Grund m2	732
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **492250136**

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: Hedeskrænten 103, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250136
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 06.09.2025



Beskrivelse:

Flot nyere villa med gennemtænkt indretning, klar til indflytning – Hedeskrænten 103, 8800 Viborg

Velkommen til Hedeskrænten 103 – en moderne og velholdt etplansvilla, der byder på komfort, energioptimering og en særdeles velfungerende planløsning. Huset er opført i flot sten med skarpe fuger og fremstår lys og nymalet, klar til at flytte ind i. Der er gulvvarme i hele boligen og et effektivt Nilan-anlæg, som sikrer et sundt og behageligt indeklima året rundt, der ud over er der planlagt til Screens i de store vindues partier i den store åbne alrum. Så her har du et hus med højt til loftet og et energi forbrug som er lidt ud over det sædvanlige.

Indretningen er gennemtænkt med fokus på familielivet. Det lyse og rummelige køkken-alrum ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et naturligt samlingspunkt for hverdag og gæster. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en skøn træterrasse og en overskuelig have, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser.

Huset rummer både en separat børneafdeling med tilhørende badeværelse og et forældreafsnit med eget soveværelse og privat badeværelse samt walk-in garderobe, hvilket giver mulighed for privatliv og ro i hverdagen. Derudover findes et praktisk bryggers med god opbevaringsplads samt lyse værelser.

Beliggenheden er attraktiv, midt i et familievenligt kvarter i Viborg, hvor man har kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder.

Denne villa er det perfekte valg for jer, der drømmer om en nyere bolig med minimal vedligeholdelse, lavt energiforbrug og en veldisponeret indretning, hvor man kan flytte direkte ind og føle sig hjemme fra dag ét.

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: Hedeskrænten 103, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250136
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

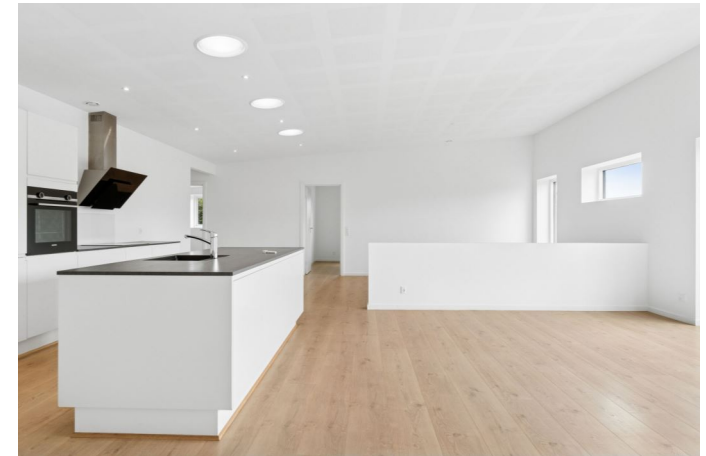
Dato: 06.09.2025



Udendørs



Køkken



Køkken



Køkken

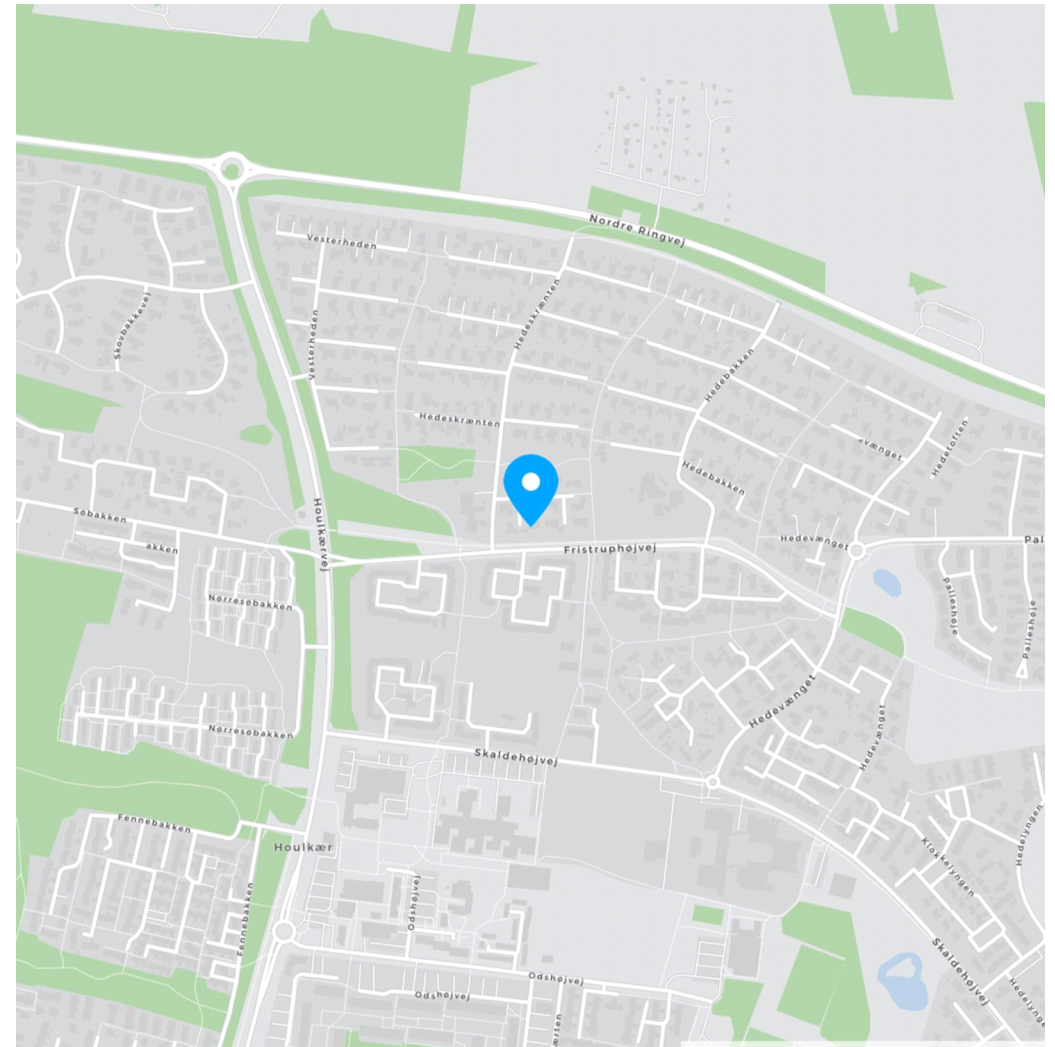


Værelse



Badeværelse

Dato: 06.09.2025





Adresse: Hedeskrænten 103, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250136
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 06.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	610 gp Viborg Markjorder
BFE-nr.:	100070487
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.979.000 kr.
Grundværdi:	501.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.383.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	732 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	53 m ²
Udhus:	10 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.

Lokalplan 407.

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: Hedeskrænten 103, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250136
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 06.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police 0537422364

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatnings grundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderings styrelsen til brug for foreløbig bolig beskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efter reguleret 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.

Kloak separering

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.307 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Ejendommen er pt. udlejet og lejers varmemeforbrug er ikke modtaget.

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 A2015. Der henvises til side 5



Adresse: Hedeskrænten 103, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250136
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 06.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.154	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.560	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.203
Husforsikring	kr.	4.903	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.022	I alt	kr.	3.531.053
Grundejerforening	kr.	1.200			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		30.097			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.924 md./ 227.087 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.149 md./ 181.793 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: 04.09.2025
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: Hedeskrænten 103, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250136
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 06.09.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.982.142	2.982.142	2.991.367	DKK	2,2	162.770	30,00	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Heden

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens

Kogeplade: Siemens

Emhætte: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Siemens

Fryser: Siemens

Vaskemaskine: LG

Tørretumbler: Siemens

Hegn, markise, robotplæneklipper og cykelskur følger ikke med.

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