

**REAL**



## Guldfaxevej 32, 8800 Viborg

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>130</b> |
| Kontantpris | <b>2.195.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.186</b>         | Grund m2    | <b>777</b> |
| Byggear     | <b>1976</b>          | Energimærke | <b>B</b>   |

Sagsnr. **492250356**

**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: Guldfaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 31.01.2026



## Beskrivelse:

### Velkommen til Guldaxevej 32 – Et moderne hjem i Viborgs Nordby

Drømmer du om et hjem, der kombinerer moderne design, rummelighed og en ideel beliggenhed? Så er Guldaxevej 32 det perfekte valg for dig. Denne velholdte bolig byder på et åbent og funktionelt køkken/alrum, tre dejlige værelser, et praktisk badeværelse og bryggers – alt sammen i en fantastisk sydvestvendt have.

Husets hjerte er det imponerende Invita-køkken, der smelter sammen med den lyse og indbydende dagligstue. Den åbne planløsning skaber et rummeligt og luftigt område, hvor madlavning, spisning og hygge går hånd i hånd. Køkkenet er udstyret med moderne hvidevarer, masser af opbevaringsplads og et stilrent design, der gør det til en fornøjelse at tilberede måltider. Den store stue giver masser af plads til både afslapning og sociale sammenkomster, og med store vinduespartier i træ/alu er der et dejligt lysindfald fra begge sider. Boligen rummer tre gode værelser, der alle er rummelige og fleksible i deres indretning. Det moderne badeværelse er funktionelt indrettet, og bryggerset giver ekstra opbevaringsplads samt et praktisk område til vask og opbevaring.

Den sydvestvendte, lukkede have er et sandt fristed, hvor du kan nyde solen hele eftermiddagen og ind i de sene aftentimer. Haven giver gode muligheder for både afslapning og aktiviteter – perfekt til både voksne og børn.

Beliggenheden er ideel for både familielivet og dagligdagen. Du bor i et roligt og børnevenligt kvarter tæt på alt, hvad du behøver. Nordre Skole ligger lige rundt om hjørnet, og du har nem adgang til både indkøbsmuligheder og den smukke Nørresø, som er perfekt til gåture. Midtbyen med butikker, caféer og restauranter er kun en kort cykeltur væk.

Guldfaxevej 32 tilbyder en fantastisk kombination af moderne boligstandard, god funktionalitet og en attraktiv placering i Viborg. Det er et hjem, der opfylder alle dine ønsker og behov, uanset om du er en ung familie, et par eller en, der ønsker at bo i et roligt og naturskønt område med nem adgang til byens liv.

## 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: Guldfaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

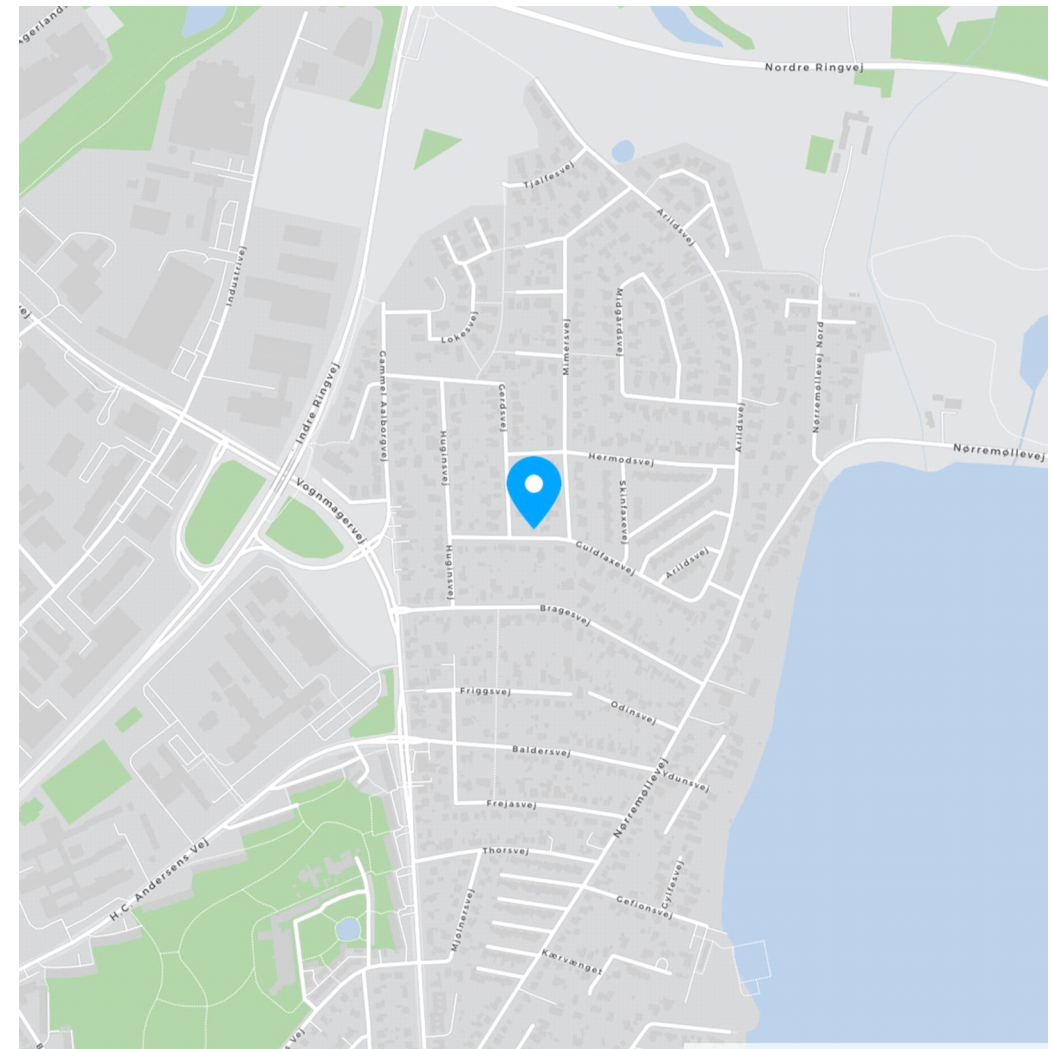
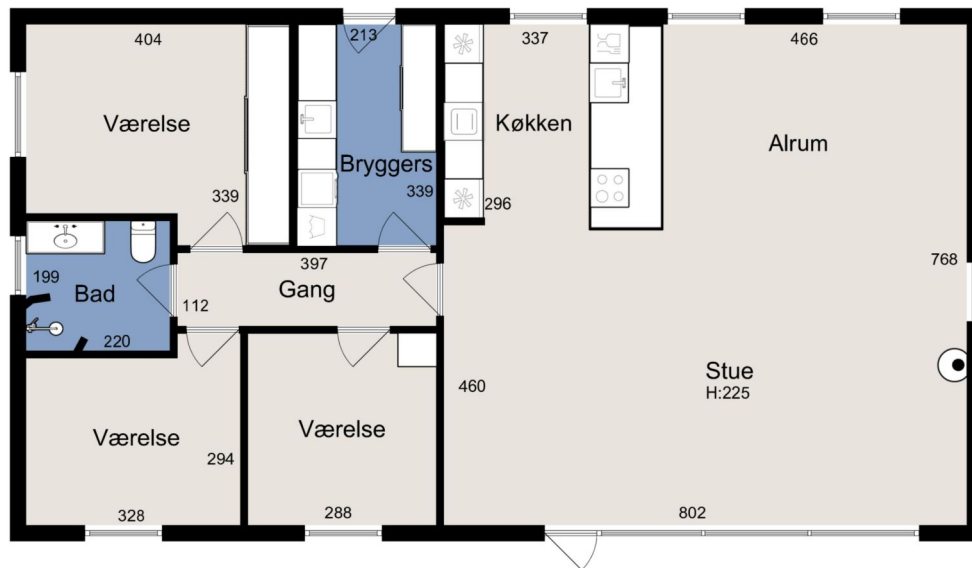
Dato: 31.01.2026



Adresse: Guldfaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Guldaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 31.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Viborg                               |
| Matr.nr.:           | 394 at Viborg Markjorder             |
| BFE-nr.:            | 5590914                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1976                                 |

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

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 777 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 130 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 24 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.  
Nr. 1 lyst d. 14.11.1983 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning  
mv, Resp lån i off midler

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.915.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 991.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.532.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

#### 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: Guldaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 31.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.969 Forbrug: 11.664,10 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

**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.

**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.



Adresse: Guldaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|---------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat   | kr. | 7.813  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 2.195.000 |
| Grundskyld          | kr. | 9.117  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.000     |
| Husforsikring       | kr. | 4.668  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 15.050    |
| Renovation          | kr. | 2.781  |                                  |     |           |
| Skorstensfejning    | kr. | 614    | I alt                            | kr. | 2.218.050 |
| Genbrugsgebyr       | kr. | 1.141  |                                  |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse | kr. | 92     |                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

26.226

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.804 md./ 141.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.513 md./ 114.159 år v/25,80%  
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: 31.01.2026  
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: Guldaxevej 32, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492250356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 31.01.2026

**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/2,3% Obligationslån | Obligationslån  | 1.601.459 | 1.601.459    | 1.614.719     | DKK              | 2,31               | 102.789       | 24,00        | 3,24 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Tilbehør:**

Indbygningsovn: Siemens  
Mikrobølgeovn/kombiovn: Siemens  
Kogeplade: Siemens  
Emhætte: Silverline  
Opvaskemaskine: Siemens  
Køleskab: Siemens  
Fryser: Blomberg

**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