

REAL



Guldfaxevej 32, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.186	Grund m ²	777
Byggeår	1976	Energimærke	B +

Sagsnr. **492250356**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 25.03.2026



<h3 data-start="0" data-end="67">Velkommen til Guldfaxevej 32 – Et moderne hjem i Viborgs Nordby</h3>Drømmer du om et hjem, der kombinerer moderne design, rummelighed og en ideel beliggenhed? Så er Guldfaxevej 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.

Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig dette dejlige hus!

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: 25.03.2026



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

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

Dato: 25.03.2026



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

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

Dato: 25.03.2026



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

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

Dato: 25.03.2026





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

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

Dato: 25.03.2026



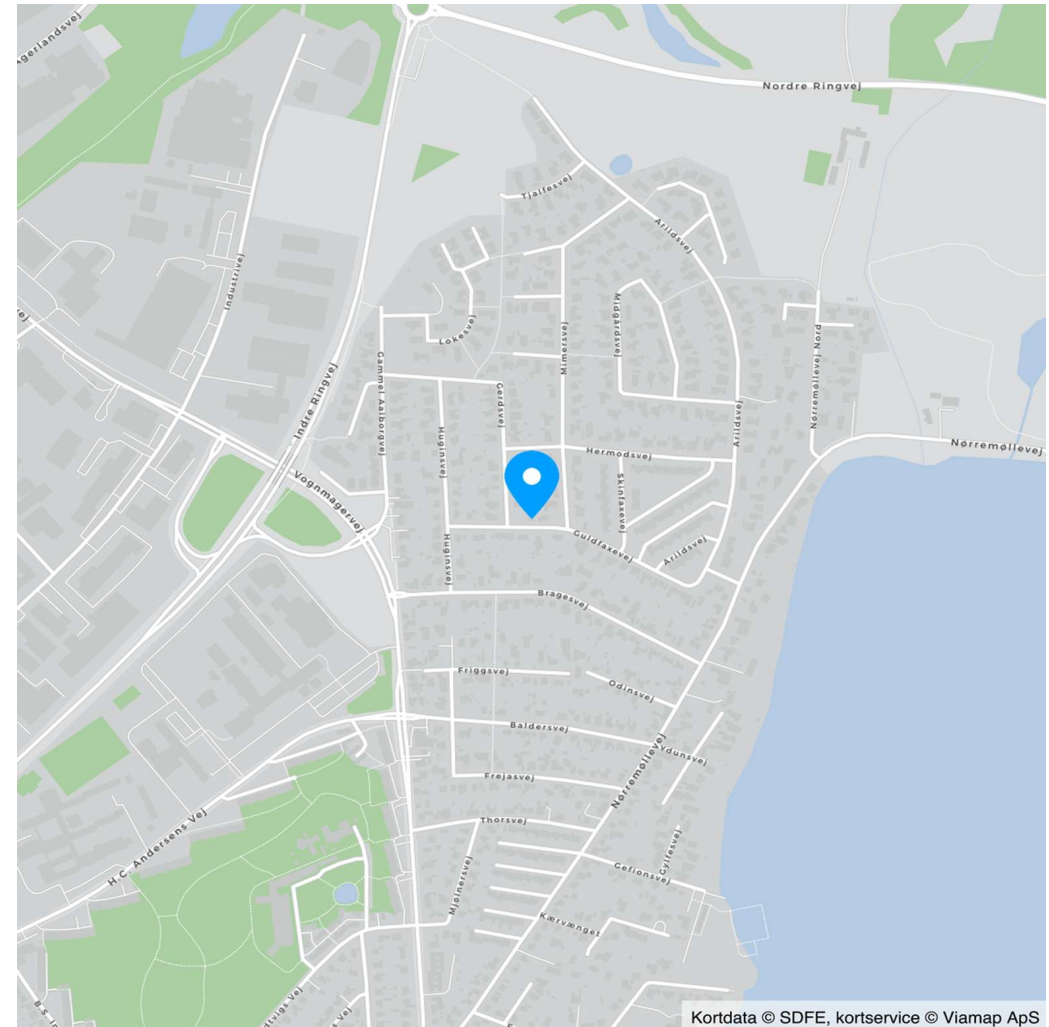
Adresse: Guldfaxevej 32, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.915.000
Grundværdi: 991.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.532.000
Grundlag for grundskyld: 792.800

Arealer**

Grundareal: 777 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.11.1983 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger
Lokalplan BV001 - Nordre bydel "Galgehøjtoft" i Viborg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Indbygningsovn: SiemensMikrobølgeovn/kombiovn: Siemens Kogeplade: SiemensEmhætte: SilverlineOpvaskemas-
skine:SiemensKøleskab: SiemensFryser: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.969 Forbrug: 11.664 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



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

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

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.813	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	9.117	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.219.633
Genbrugsgebyr	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	92			
Husforsikring	kr.	4.668			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	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 11.611 md. / 139.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.398 md. / 112.772 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 25.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

foreløbige beskatning.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

Kloakseparering

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

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-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

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