

REAL



Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.689	Grund m2	726
Byggear	1951	Energimærke	C

Sagsnr. **492250082**

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 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

På Gl. Århusvej 133 får du en skøn, renoveret villa, perfekt beliggende på en hjørnegrund centralt i Viborg. Her bor du i kort afstand til både byliv, indkøb, daginstitutioner, skoler og smuk natur ved Sønder sø og Sønæs.

Villaen fremstår indflytningsklar og rummer 136 m² fordelt på stueplan og 1. sal samt en høj, tør underetage på 78 m². Når du træder ind i huset, mødes du af en lys, flisebelagt entré med god plads til overtøjet. Herfra er der adgang til både underetagen og førstesalen. Via franske døre føres du ind til villaens hjerte – en lys og indbydende stue med åben forbindelse til et pænt HTH-køkken fra 2009 samt en spise-stue med plads til kontorhjørne eller legeområde. Fra stuen er der direkte udgang til en helt lukket terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener ugeneret.

Stueetagen rummer desuden et lækkert, lyst badeværelse fra 2014. Villaen har fået nyere tag og fjernvarme fra 2022, hvilket gør boligen endnu mere indflytningsklar.

På førstesalen skaber loft til kip og synlige bjælker en hyggelig og charmerende stemning. Her finder du to gode, lyse værelser samt et nyere toilet – og mulighed for at etablere endnu et værelse, hvis behovet opstår.

Den anvendelige underetage byder på et stort renoveret vaskerum, et praktisk thekøkken, badeværelse med bruseniche samt tre disponible rum, som kan bruges til alt fra hobbyrum til hjemmekontor eller teenageafdeling.

Haven er hyggelig og nem at holde med blomsterbede, græsplæne og en flot bøgehæk hele vejen rundt. Her er også en dejlig, lukket terrasse til udeliv og grillhygge.

Hertil kommer en flisebelagt indkørsel og en stor, muret dobbeltgarage med el-porte og god plads til biler, værksted eller opbevaring.

Alt i alt en virkelig dejlig villa med masser af muligheder – perfekt for familien, der ønsker sig et moderne hjem med god plads både inde og ude, tæt på alt, hvad Viborg

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 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025



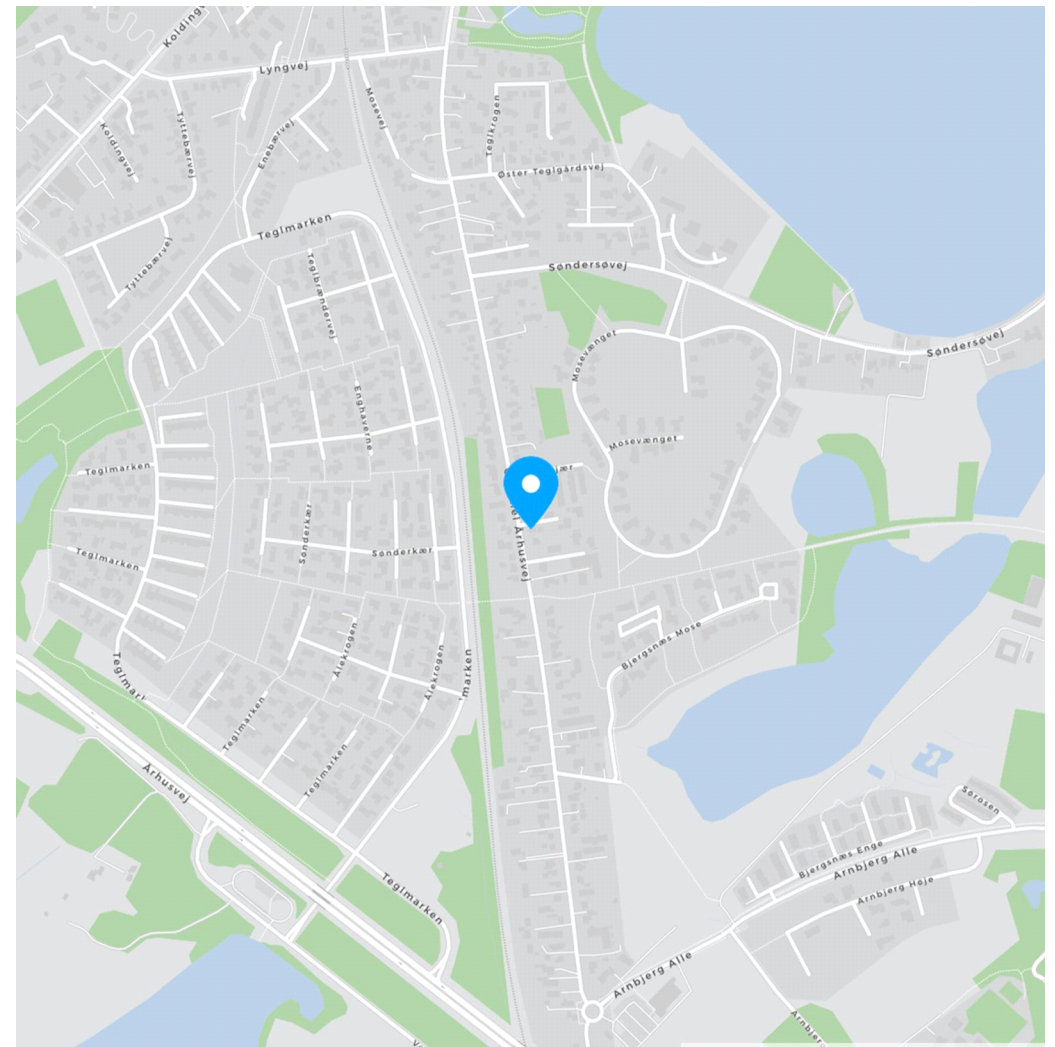
Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 be Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5586069
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.507.000 kr.
Grundværdi:	440.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.205.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	726 m ²
- heraf vej	8 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Garage:	46 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.
Nr. 1 lyst d. 30.10.1907 Dok om færdselsret mv, ret til lertagning mv
Nr. 2 lyst d. 12.02.1932 Dok om byggelinier mv

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 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.701 Forbrug: 16.294,30 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket. Foruden varmemeforbrug betales ydelse vedr. leasing af varme unit.

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, risiko for brand 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommen er efterreguleret.

Kloakseparering

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



Adresse: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.149	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	11.215	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.371	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.715.119
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	2.388			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	83			
Fjernvarme	kr.	2.136			
Ejerudgift i alt 1 år		32.262			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.969 md./ 107.629 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.261 md./ 87.137 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: 26.11.2025
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: Gl. Århusvej 133, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250082
Ejerudgift/md.: kr. 2.689

Dato: 27.11.2025

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
Leasingydelse fjernvarme unit	19.758	01.06.2025
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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Gorenje
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Liebherr
Fryser: Wasco
Vaskemaskine: Miele
Tørretumbler: Miele

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