



REAL

Rødtjørnen 7

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.831	Grund m2	1.212
Byggear	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **492250018**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Rødtjørnen 7, en indbydende og velholdt etplansvilla beliggende i et attraktivt og fredeligt kvarter i Viborg. Denne ejendom fra 1981 er gennemgribende moderniseret i 2018 og tilbyder 125 m² veludnyttet boligareal, perfekt til familien der ønsker komfort og stil i hverdagen.

Når I træder ind i boligen, mødes I af et lyst og rummeligt opholdsmiljø, hvor køkken og stue smelter sammen og skaber et naturligt samlingspunkt. Det moderne køkken er funktionelt indrettet med kvalitetsmaterialer og giver jer de bedste rammer for madlavning og samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en delvist overdækket terrasse, hvor I kan nyde udendørslivet i al slags vejr.

Villaen rummer tre velindrettede værelser, der alle fremstår lyse og indbydende. Det stilfulde badeværelse er udført med sans for detaljen og byder på moderne faciliteter. Derudover er der et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og mulighed for vaskefaciliteter.

Den 1.212 m² store grund er en oase af muligheder. Den velanlagte have er ideel til leg, afslapning og haveprojekter, og den delvist overdækkede terrasse forlænger udesæsonen betydeligt. Til ejendommen hører også en rummelig garage på 42 m² samt et fantastisk udhus, der kan anvendes til hobbyrum, værksted eller ekstra opbevaring.

Beliggenheden på en lukket vej sikrer et trygt og roligt nærmiljø med hjælpsomme naboer. I gåafstand finder I indkøbsmuligheder og busstoppested, mens skole og daginstitution er inden for en radius af tre kilometer. Indenfor kort afstand finder du Vedsø med den omkringliggende natur, der inviterer til motion, skønne oplevelser og afslapning.

Rødtjørnen 7 er en ejendom, der kombinerer moderne komfort med en attraktiv beliggenhed. Denne villa er klar til at danne rammen om jeres nye hjem, hvor I kan skabe minder og nyde livet i skønne omgivelser.

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: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



stue



køkken



stue

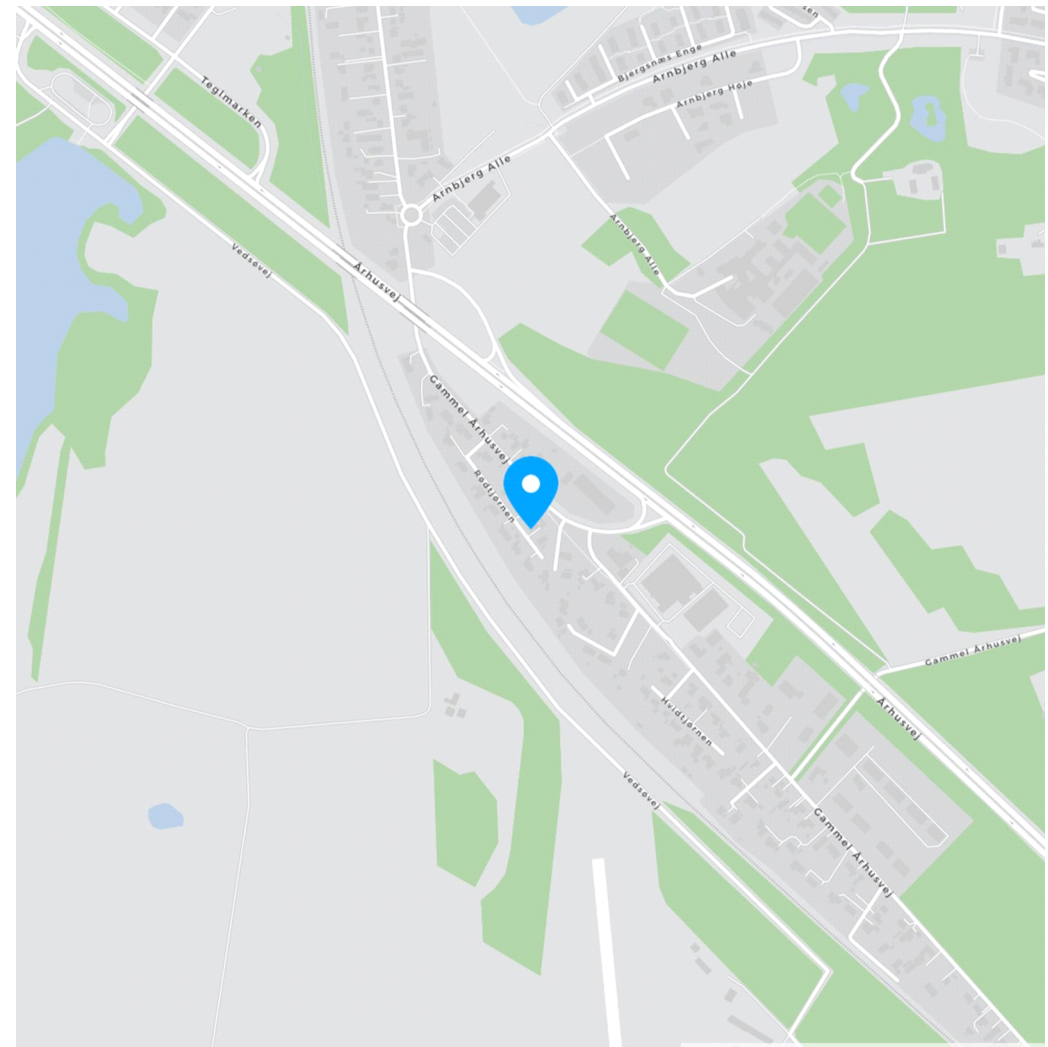
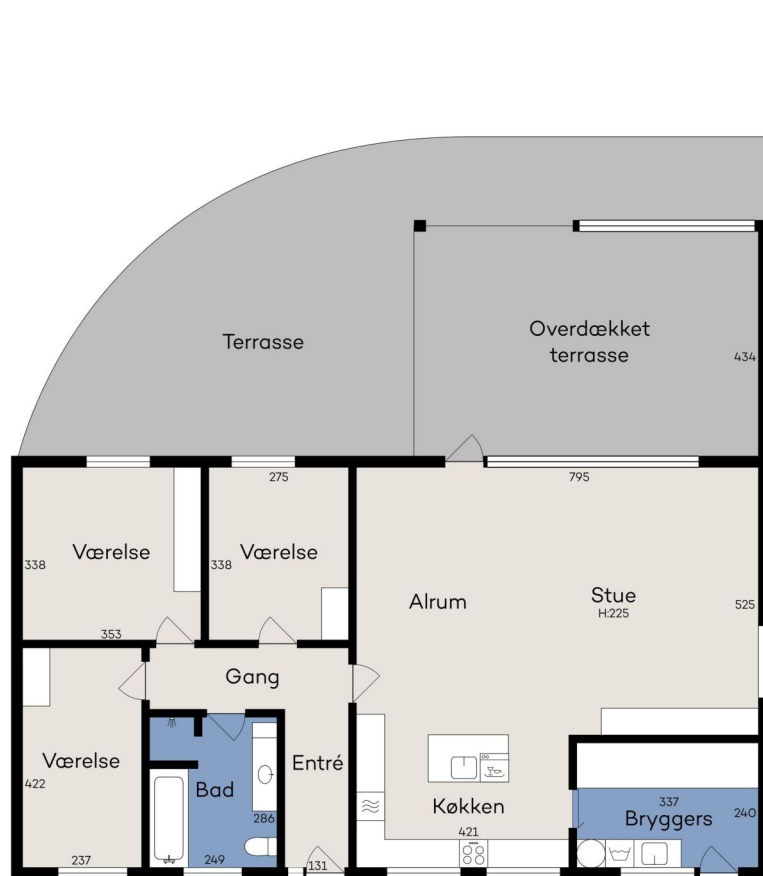


badeværelse

Adresse: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	560 ach Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5594203
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1981

Arealer*

Grundareal udgør:	1.212 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	72 m ²
- heraf Garage	42 m ²
- heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.495.000 kr.
Grundværdi:	646.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Tinglyste servitutter:

12.02.1932 - Dok om byggelinier mv
23.07.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 32
02.08.1973 - Dok om forbud mod autoophug mv
22.02.1979 - Dok om oversigt mv
17.05.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejforeningen Rødtjørnen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police: 411213762

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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.

Sælger har i 2024 brugt 1.501 m3.

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, rødt hus og sort 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter
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.



Adresse: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.943	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	5.393	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.017.509
Grundejerforening	kr.	500			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1 år		21.976			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.977 md./ 131.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.772 md./ 105.269 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: 16.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Rødtjørnen 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250018
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 23.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

Tilbehør:

Emhætte Siemens
Kogeplade: Siemens
Komfur Indbygningsovn: Siemens
Køleskab: Siemens
Fryser: Vestfrost
Opvaskemaskine: Bosch/siemens
Vaskemaskine: LG
Tørretumbler: Beko

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