

REAL



Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	205
Kontant	1.695.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.482	Grund m ²	793
Byggeår	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **492260156**

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: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026



Drømmebolig i Frederiks – Risvænget 5

Velkommen til denne fantastiske bolig på Risvænget 5 i Frederiks, en stor og rummelig villa, der har alt, hvad du behøver for at skabe det perfekte hjem for hele familien. Boligen byder på hele 205 kvm, og den er ideelt indrettet med en god planløsning, som giver både lys, luft og masser af funktionalitet.

Huset har seks velindrettede værelser, hvilket giver rig mulighed for både børneværelser, gæsteværelser og måske et hjemmekontor. Med to badeværelser undgår du trængsel i hverdagen, og den åbne forbindelse mellem køkken og alrum skaber et dejligt, socialt rum for familien, som leder direkte ud til en skøn overdækket terrasse. Her kan du nyde sommeren, uanset vejret.

Boligen er løbende vedligeholdt, og der er blandt andet opført en nyere carport fra 2025 med et isoleret værksted, ideelt til hobbyprojekter eller som ekstra opbevaringsplads. Den dejlige, ugenert have med smukke bede og træer giver en rolig oase, hvor du kan slappe af i privatlivets fred.

1. salen, der blev opført i 2005, er både funktionel og praktisk i sin indretning. Med sit solide betontag og høje lofter får du et rum, der er både funktionelt og holdbart. De smukke fyrretræsgulve giver et naturligt og tidløst look. Her får du et fleksibelt område, der kan tilpasses mange formål, om det er ekstra soveplads, et kontor eller et opholdsområde. Den åbne og luftige stemning gør rummet ideelt til både hverdagens praktiske behov og hyggelige stunder.

Dette er boligen for dig, der søger plads, kvalitet og en god beliggenhed i Frederiks. Kom og oplev Risvænget 5, et hjem, der har noget for hele familien!

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: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026



Flot køkken fra 2009



Køkkenet er i delvis åben forbindelse til spisestuen.



Spise- og opholdsstue med fantastisk lysindfald.



6 gode værelser inkl. soveværelse med walk-in.



I alt 2 toiletter, herunder 1 badeværelse med brus.



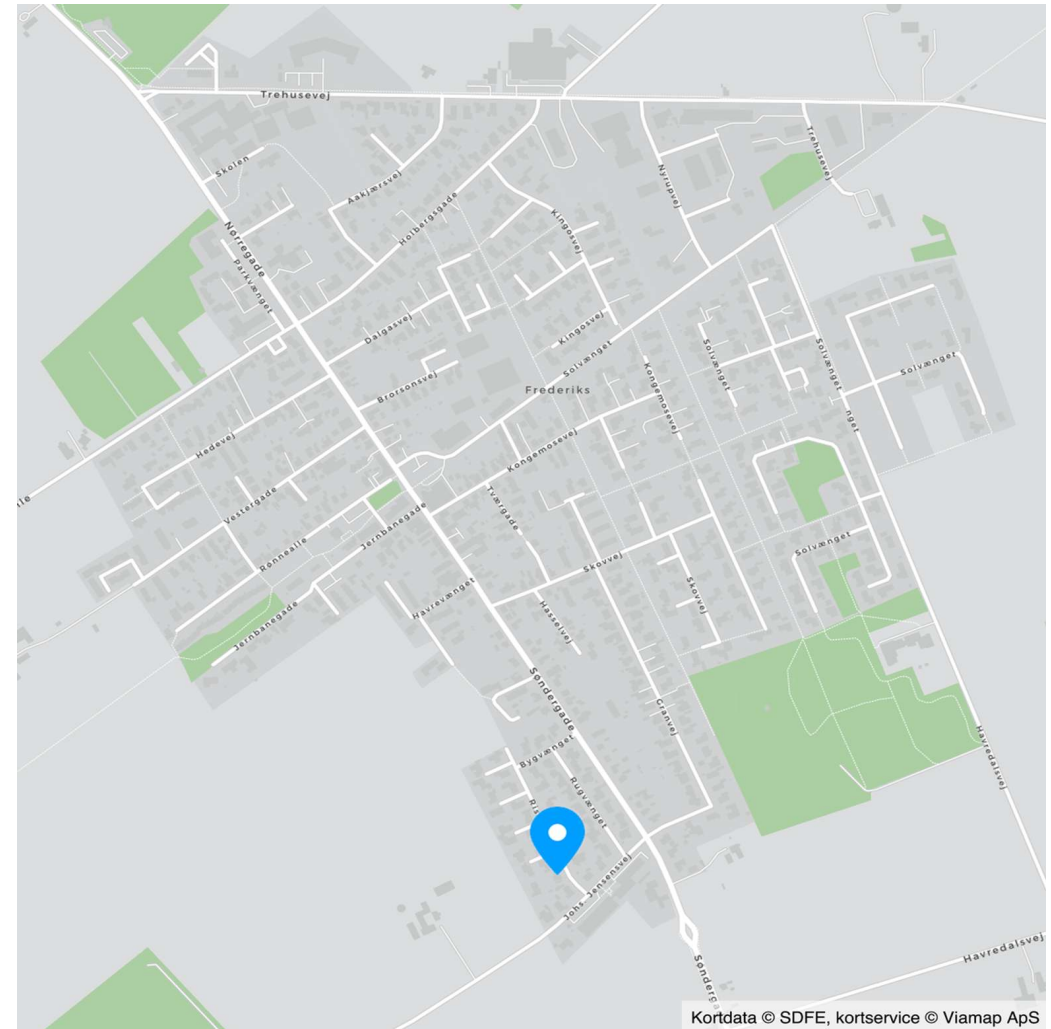
Altan med skøn udsigt over haven.



Adresse: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 19dc Havredal By, Frederiks
BFE-nr.: 4021202
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.251.000
Grundværdi: 225.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.800
Grundlag for grundskyld: 180.000

Arealer**

Grundareal: 793 m²
Boligareal i alt: 205 m²
Øvrige arealer:
Carport: 51 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: 23.10.1989 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan FRED.B4.03 - Frederiks Blandede boliger
Lokalplan 3.36 - Boligområde i Frederiks - Johs. Jensensv

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Gorenje, indbygningsovn), Køleskab (Gorenje), Fryser (Whirlpool), MEDFØLGER IKKE: opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 18.500 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.104	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.070	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.686	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.924	I alt	kr.	1.715.050
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.784			

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 9.354 md. / 112.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.492 md. / 89.906 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Risvænget 5, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260156
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.442.000
Nr. 3: hovedstol kr. 418.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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