

REAL



Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.602	Grund m ²	1.299
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **492260218**

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: Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 16.06.2026



Charmerende etplansvilla på ugenert og stor grund – perfekt opdelt til familielivet

På Gl. Århusvej 278b møder I den helt rette kombination af klassisk 80'er- charme, solid kvalitet og en fantastisk, ugenert beliggenhed. Denne velholdte etplansvilla strækker sig over 142 veludnyttede kvadratmeter og ligger trygt placeret på en stor, herlig grund, hvor privatlivet er i højsædet. Huset præsenterer sig gedigent med et solidt betontag og gode vinduer, hvilket sikrer et sundt og komfortabelt indeklima fra første dag.

Indenfor åbner huset sig op med en yderst gennemtænkt og funktionel planløsning, der er som skræddersyet til den moderne familie. Her er boligen harmonisk opdelt i en separat børneafdeling og en voksenafdeling, hvilket giver plads til både fællesskab og privatliv i hverdagen. I husets hjerte finder I det hyggelige opholdsområde, hvor en god brændeovn spreder en skøn varme og sætter den helt rette stemning på de kølige aftener.

Fra de hyggelige opholdsrum er der direkte udgang til en dejlig, lys udestue, som på fineste vis smelter inde- og udeliv sammen. Udestuen forlænger sommersæsonen med flere måneder og giver frit udsyn til den store, regulære have. Haven vender stik vest, så I kan nyde eftermiddags- og aftensolen i fulde drag. Det store grønne areal er smukt omkranset af opvoksede buske og træer, hvilket skaber en fuldstændig ugenert oase, hvor børnene kan lege frit, og de voksne kan slappe af på terrassen i private rammer. En virkelig dejlig bolig, der skal opleves.

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 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

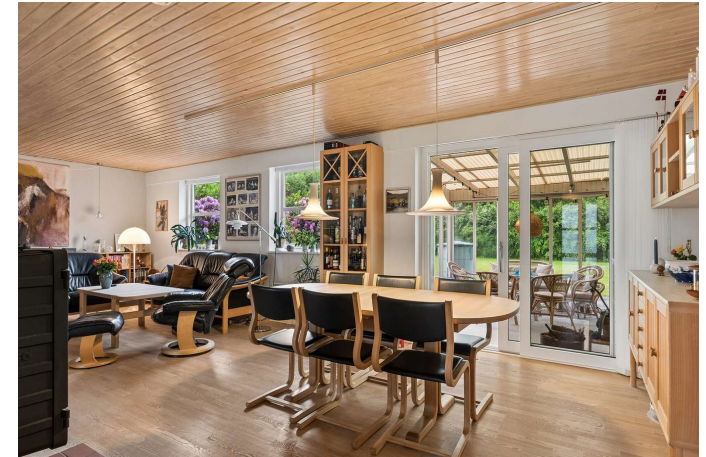
Dato: 16.06.2026



Køkken



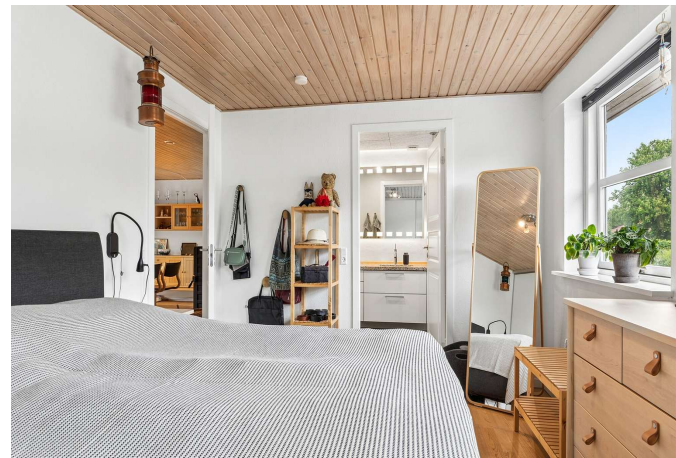
Spisestue



Spisestue



Udestue



Værelse



Badeværelse



Adresse: Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

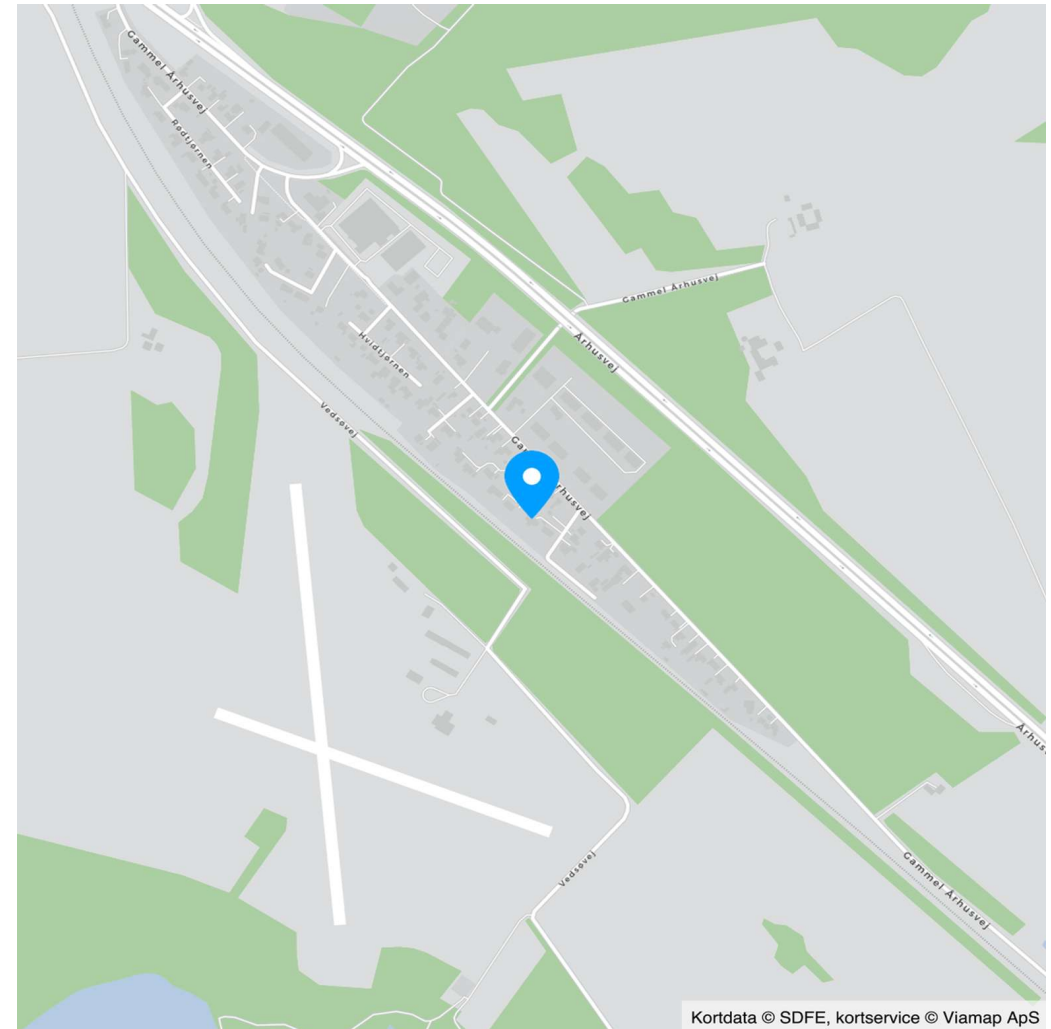
Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 16.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 560xe Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5594026
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.496.000
Grundværdi: 466.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.196.800
Grundlag for grundskyld: 372.800

Arealer**

Grundareal: 1.299 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 29 m²
Carport: 23 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: 19.01.1910 - Overkørsel mv
- Nr. 2: 23.07.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 32

Planer

Kommuneplan VIBS.B4.06 - Viborg Syd Blandede boliger
Lokalplan BV022 - Gl Århusvej Syd - Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Roblin), Kogeplade (Siemens induktion), Ovn (Siemens combi ovn), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Gorenje), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Bauknecht), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.
På ejendommen føres regnvandet til faskine.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: elradiatorer
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra:

Sælger anslår et ca. varmekonsum på 7.500 kr., opvarmes primært med varmepumpe.

Vand: Alment 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 salgssopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.104	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.287	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Ejendomsbidrag mm ialt	kr.	4.349	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	4.484	I alt	kr.	1.715.117
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.224			

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 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.416 md. / 88.996 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: 01.06.2026

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: Gl. Århusvej 278B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260218
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 16.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 600.000
Nr. 4: hovedstol kr. 185.000

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