

REAL



Lupinmarken 216, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.394	Grund m ²	701
Byggeår	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **492260068**

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: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026



Velkommen til Lupinmarken 216, et charmerende hjem, der forener praktisk funktionalitet med moderne komfort. Dette fuldmurede hus i ét plan er det ideelle valg for dig, der ønsker et rummeligt og funktionelt hjem i et roligt område i Viborg.

Boligen byder på bl.a. en børne- og voksen afdeling med 4 gode værelser, hvilket giver masser af plads til både familie, gæster og fleksible rum, som kan bruges til kontor, hobby eller børneværelser. Med 2 badeværelser er der altid mulighed for privatliv, og den gennemtænkte planløsning skaber en lys og indbydende atmosfære, der gør hverdagen lettere og mere komfortabel.

Med et genvekselanlæg får du et sundt og behageligt indeklima hele året rundt, samtidig med at du opnår en højere energieffektivitet. Dette system sikrer, at du både kan holde energiforbruget nede og samtidig nyde et godt indeklima i hele huset.

Huset er opført med tegltag og har en muret carport, som både giver funktionalitet og et stilfuldt udtryk. Den lukkede og ugenerte grund giver dig privatliv og ro, så du kan nyde din have i fred og med god plads til både leg og afslapning. Området omkring huset er perfekt til en stille og behagelig tilværelse.

Lupinmarken 216 er beliggende i et populært område i Viborg, hvor du nemt kan komme rundt via et velfungerende stisystem. Der er kun kort afstand til både skole og indkøb, hvilket gør det let at få styr på dagligdagens praktiske opgaver. Området er ideelt for børnefamilier, da det tilbyder både tryghed, legeplads for enden afvejen og en god infrastruktur.

Med sin velholdte stand, funktionelle indretning og optimale beliggenhed er Lupinmarken 216 et hjem, hvor du og din familie kan trives i mange år frem-over. Kom og oplev, hvordan dette hus kan blive jeres nye base i et trygt og idyllisk kvarter.

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: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026



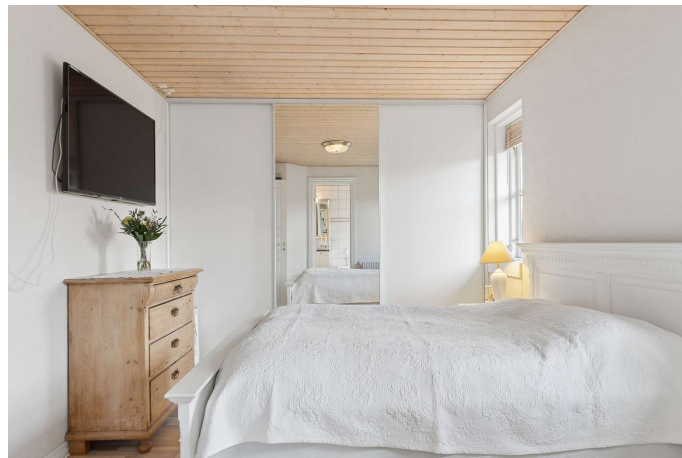
Køkken/alrum med fantastisk lysindfald.



Stue/alrum i forlængelse af stuen.



Charmerende stue med loft til kip.



4 gode værelser



I alt 2 lyse badeværelser med gulvvarme



Hyggelig rudenum med flere skønne terrasser/områder.



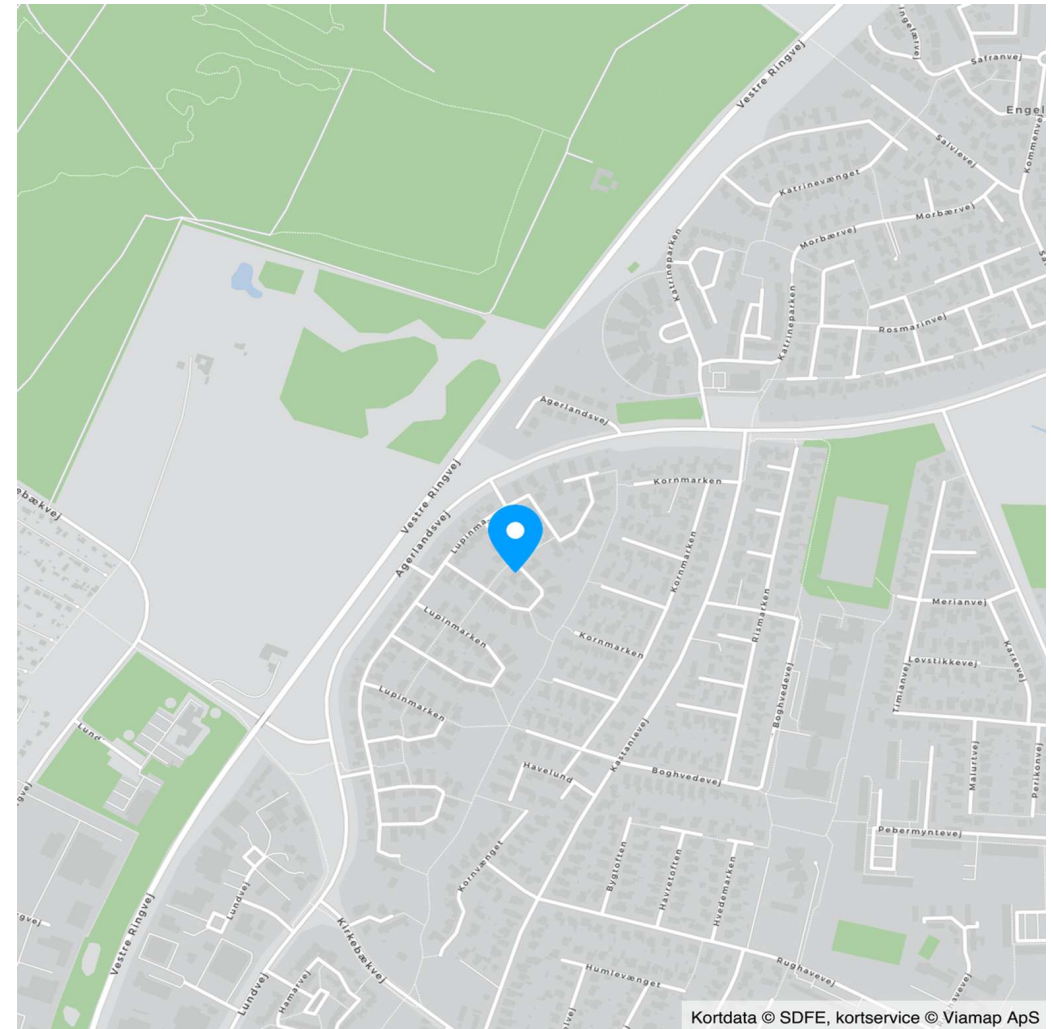
Adresse: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 224co Viborg Markjorder
BFE-nr.: 8031424
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.678.000
Grundværdi: 803.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.142.400
Grundlag for grundskyld: 642.400

Arealer**

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 39 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

Ingen

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.01 - Viborg Nordvest Blandede boliger
Lokalplan 135_T1 - Boligområde ved Kastanievej vest - Lupinmarken i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Voss), Komfur (Voss), Ovn (Bosch, Indbygningsovn), Køleskab (Grundig), Fryser (Grundig), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG, med indbygget tørretumbler)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 1.529 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum i 2025 er kr. 13.441,19

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.926	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	7.388	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.350	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.419	I alt	kr.	2.922.250
Husforsikring	kr.	4.995			
Grundejerforening	kr.	1.650			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.728			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.915 md. / 190.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.749 md. / 152.992 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: Lupinmarken 216, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260068
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 24.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.714.900

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Lupinmarken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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