

REAL



Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	650.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.646	Grund m ²	1.009
Byggeår/ombygget	1945/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **492260050**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.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: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026



Velholdt Muremestervilla med Stort Anneks – Viborgvej 25, Karup

Velkommen til Viborgvej 25 i Karup, en velholdt muremestervilla med masser af muligheder! Denne indbydende bolig på 146 m² er perfekt til familier, der søger både plads og funktionalitet, og den tilhørende anneksbygning på 89 m² giver ekstra fleksibilitet, som passer til flere behov.

Huset byder på en solid og rummelig indretning med store, lyse værelser, en hyggelig stue og et funktionelt køkken, alt sammen i god stand og klar til at blive indrettet efter dine ønsker. De 146 m² bolig giver masser af plads til både privatliv og fælles tid.

Det store anneks på 89 m² giver ekstra muligheder – heraf 45 m² er registreret som bolig, hvilket gør det til den perfekte teenageafdeling, gæstehus eller måske hjemmekontor. Med eget badeværelse og værksted får du både privatliv og funktionalitet i én og samme bygning. Det er en fleksibel løsning, der kan tilpasses efter behov.

Den vestvendte have giver masser af sol hele eftermiddagen og aftenen, og der er god plads til både afslapning og aktiviteter. Haven er både børnevenlig og ideel til at nyde det gode vejr. Med en stor indkørsel er der rigeligt med plads til parkering.

Beliggenheden er central, med kort afstand til både skole, idrætsfaciliteter og indkøb, hvilket gør det til en ideel bolig for familien, der gerne vil være tæt på alt det praktiske i hverdagen.

På Viborgvej 25 får du et virkelig godt hus med et stort anneks, der åbner op for mange muligheder, alt sammen til en skarp pris. Det er et hjem, hvor både store og små kan finde deres plads og skabe minder i mange år fremover.

Vi glæder os til at vise dig alle de muligheder, dette hus har at byde på!

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: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026

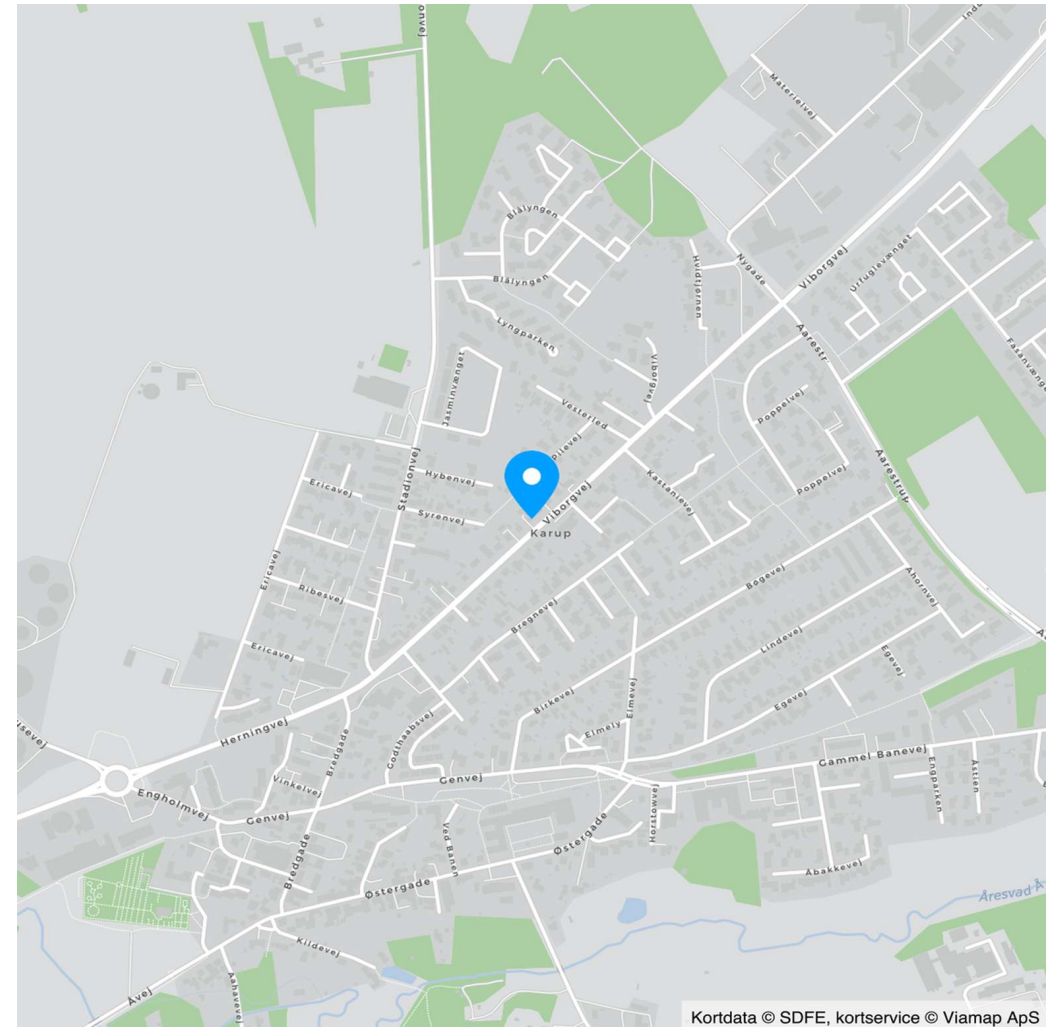




Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6bæ Karup By, Karup
BFE-nr.: 4027050
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1945/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.378.000
Grundværdi: 437.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.102.400
Grundlag for grundskyld: 349.600

Arealer**

Grundareal: 1.009 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 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. : 18.03.2026 -
- Nr. : 18.03.2026 -
- Nr. : 18.03.2026 -
- Nr. : 18.03.2026 -

Planer

Lokalplan 1.47 - Boligområde mellem Stadionvej og Viborgvej i Karup

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.401 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.622	Kontantpris	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Husforsikring	kr.	4.430	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Renovation	kr.	2.192	I alt	kr.	669.909
Genbrugsstation	kr.	2.700			
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Skorstensfejning	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.758			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.484 md. / 41.804 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.818 md. / 33.816 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 492260050
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 18.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Kloakseparering

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

Announce



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