

REAL



## Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>184</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.648</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>714</b>
Byggeår	<b>2010</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **492260124**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026



### **Drømmetilværelse på Solvænget: Moderne parcelhus med plads til hele familien og energivenlige løsninger**

Drømmer du om et moderne og indflytningsklart hjem i rolige omgivelser? På attraktive Solvænget i Frederiks finder du dette flotte parcelhus, der byder på både komfort, kvalitet og gennemtænkte løsninger for hele familien.

Huset er opført med integreret dobbeltgarage, som giver direkte adgang til boligen – en praktisk detalje i hverdagen, uanset vejret. Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré, der leder videre til husets naturlige samlingspunkt: det store og lyse køkken/alrum. Her er der god plads til både madlavning, lektier og hyggelige stunder med familie og venner.

Den tilstødende opholdsstue fremstår indbydende og hyggelig med brændeovn, som skaber en varm atmosfære på kølige dage.

Boligen er ideelt indrettet til børnefamilien med voksen- og børneafdeling med i alt 4 gode værelser og 2 badeværelser, hvilket giver både komfort og privatliv.

Huset opvarmes med energieffektiv jordvarme, som sikrer en lav varme-regning og en bæredygtig løsning. Derudover er der gulvvarme i hele boligen, hvilket bidrager til en behagelig og ensartet varme året rundt.

Her får du en velindrettet og moderne bolig i et attraktivt område – perfekt til familien, der ønsker både funktionalitet og høj boligstandard.

### 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: Irene Kusk Jensen Sørensen

Adresse: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026



Lyst og indbydende køkken/alrum.



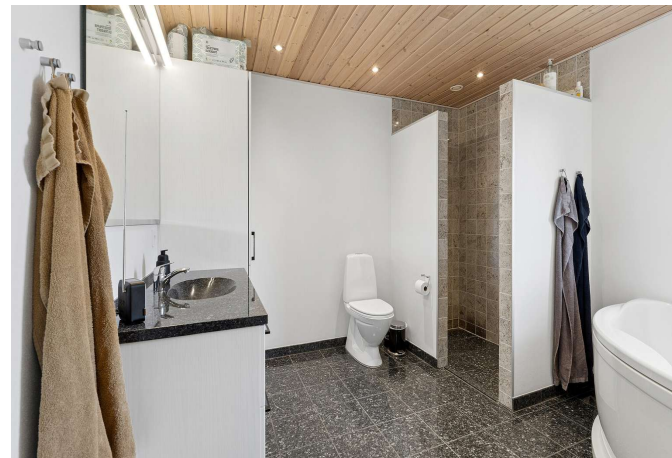
Køkken/alrum er i åben forbindelse til stuen.



Stue med udgang til syd-/vestvendt terrasse.



I alt 4 gode værelser.



I alt 2 badeværelser med brus - og ét med badekar.



Skønt uderum med flere skønne terrasser.



Adresse: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

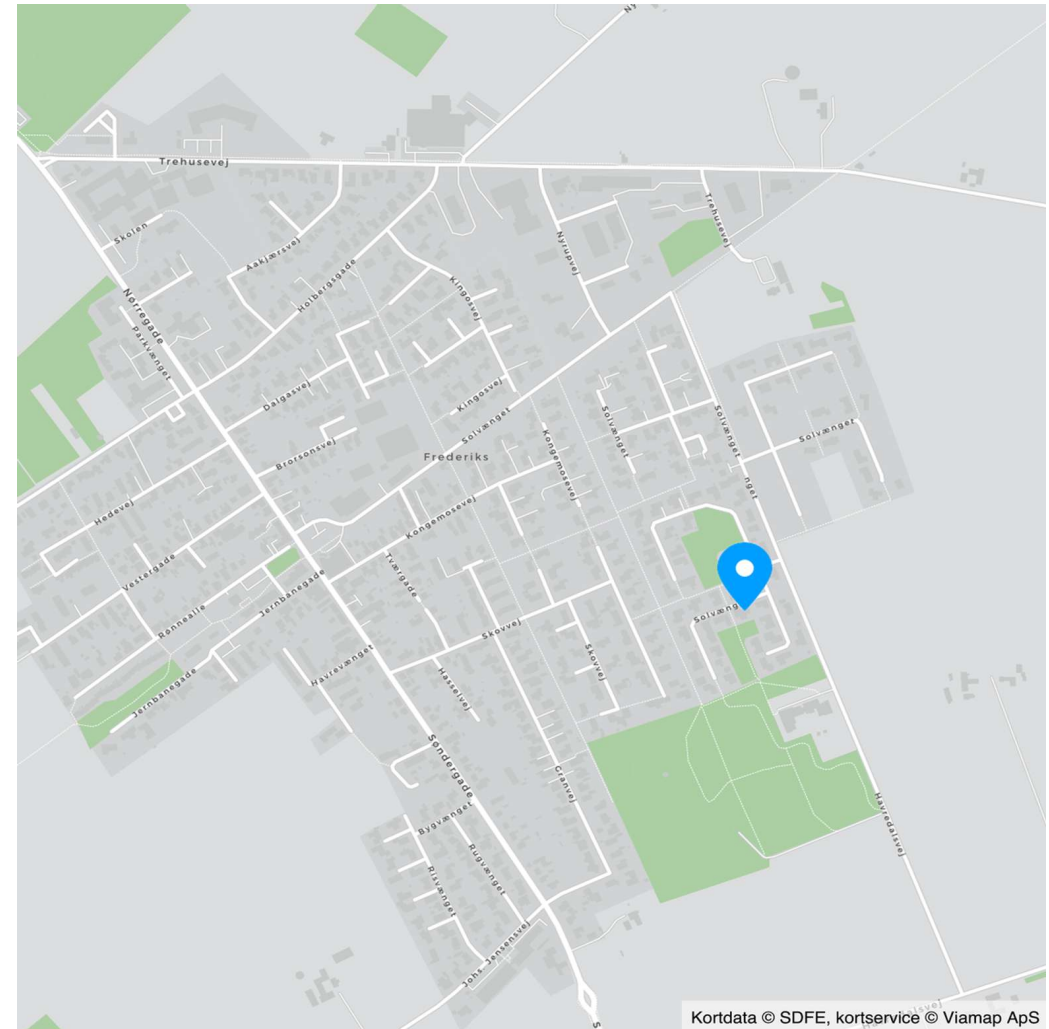
Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 8eb Havredal By, Frederiks  
BFE-nr.: 9936627  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.918.000  
Grundværdi: 302.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.534.400  
Grundlag for grundskyld: 241.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 714 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 184 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 64 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 FRED.B4.02 - Frederiks Blandede boliger  
Lokalplan 3.28 - Nyt Boligområde ved Solvænget, Frederiks

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Asko), Ovn (Asko), Kogeplade (Frigor), Emhætte (Silverline), Centralstøvsuger (Nilfisk)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 3.500 Forbrug: 2.088 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Jordvarmeanlæg med solfangere

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarmeanlæg med solfangere

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.825	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	2.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation, genbrugsgebyr, skorstensfejning, rottebekæmpelse	kr.	4.379	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	2.723.085
Husforsikring	kr.	4.291			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.774			

**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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.672 md. / 176.061 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.752 md. / 141.028 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: Solvænget 144, Frederiks, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492260124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 30.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.850.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Solvænget 80-162

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

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<sup>®</sup>

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