



REAL

Liseborg Mark 38, 8800 Viborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	134
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.210	Grund m ²	483
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **49226052**

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: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026



Velkommen til Liseborg Mark 38 – Et skønt og børnevenligt rækkehus i naturskønne rammer

Drømmer I om at bo trygt, centralt og naturskønt i Viborg? Her mødes komfort, funktionalitet og en skøn beliggenhed i et af byens mest efterspurgte områder. Dette velholdte rækkehus fra 2007 er skabt til jer, der ønsker en nem og ukompliceret hverdag i rolige rammer, uden at gå på kompromis med nærheden til byliv og natur.

Boligen byder på en gennemtænkt planløsning med fire gode værelser, som giver masser af plads til både familieliv og gæster. Huset fremstår yderst funktionelt med gulvvarme og to pæne badeværelser, der gør morgenerne lette for hele familien. En særlig kvalitet ved ejendommen er, at rækkehuset udelukkende er adskilt af carporten, hvilket sikrer en høj grad af privatliv og ro. Indenfor rammerne af den dejlige, sydvestvendte have kan I nyde solrige eftermiddagstimer og hyggelige stunder på terrassen helt ugeneret.

Beliggenheden er intet mindre end ideel for både børnefamilier og par i alle aldre. Huset er placeret på et roligt og lukket vejsystem, hvor børnene trygt kan lege. Området er bundet sammen af et trygt netværk af cykelstier, der gør det nemt og sikkert at komme til både børnepasning, skole og de nærtliggende indkøbsmuligheder som Bilka og Viborg Storcenter. Samtidig er der kort afstand til de populære idrætsfaciliteter ved SIK, som indbyder til en aktiv fritid. Når batteriene skal lades op i naturen, starter skoven og plantagen lige om hjørnet med skønne stier til gå- og løbeture.

Liseborg Mark 38 er boligen for jer, der vil have det bedste fra to verdener: rolige, grønne omgivelser og en supernem hverdag tæt på alle byens bekvemmeligheder.

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: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026



Indbydende entré med klinker.



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Fra køkkenet er der direkte udgang til terrassen.



I alt 4 gode værelser.



2 badeværelser med bruseniche.

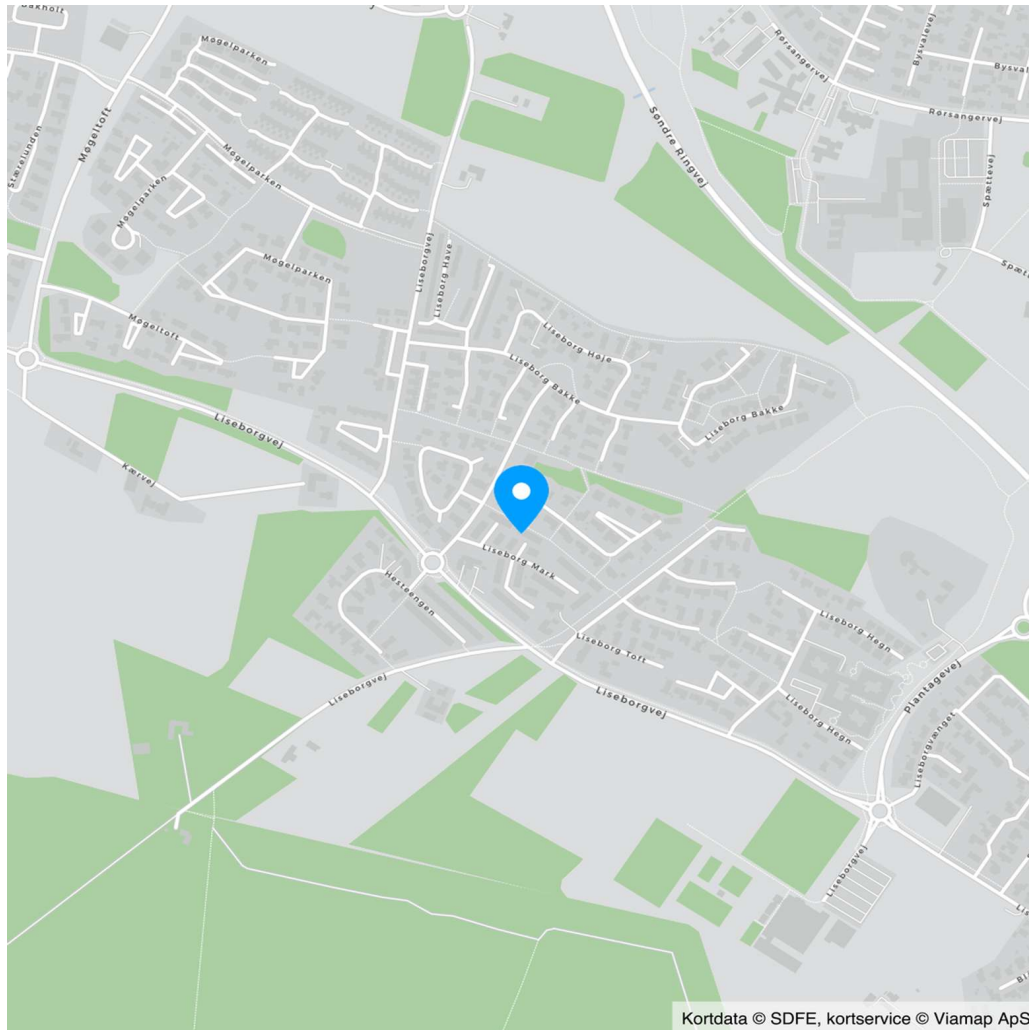


Enderækkehus = skønneste have.

Adresse: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026





Adresse: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 448cg Viborg Markjorder
BFE-nr.: 10052611
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.405.000
Grundværdi: 684.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.924.000
Grundlag for grundskyld: 547.200

Arealer**

Grundareal: 483 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Indbygget carport: 27 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 VIBSV.B4.05 - Viborg Sydvest Blandede boliger
Lokalplan LP206 - Nyt Boligområde i Liseborg 3 i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Brandt), Kogeplade (Bauknecht), Ovn (Samsung, Indbygningsovn), Køle/fryseskab (Blomberg), Opva-skemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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.: 13.531 Forbrug: 11.232 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
 Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.812	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.293	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.700	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	2.620.517
Husforsikring	kr.	4.212			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.517			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.216 md. / 170.594 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.388 md. / 136.653 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Liseborg Mark 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 49226052
Ejerudgift/md.: kr. 2.210

Dato: 17.08.2026

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. 1.814.000
Nr. 2: hovedstol kr. 450.000
Nr. 3: hovedstol kr. 197.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

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