



REAL

Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	132
Kontantpris	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.161	Grund m2	505
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **492250103**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025



Beskrivelse:

På Liseborg Mark 24A finder I trygge omgivelser, hyggelige villaveje og nem adgang til alt det, der får hverdagen til at glide. Nu har I chancen for at overtage nøglerne til et flot, fuldmuret og velindrettet enderækkehus på hele 132 m² – beliggende fredeligt på et lukket vænge.

Huset er opført i 2006 og fremstår utrolig velholdt. Planløsningen er gennemtænkt og fleksibel, hvilket gør boligen ideel både til børnefamilien, førstegangskøberne og seniorer, der ønsker komfort i ét plan. De 132 kvadratmeter er smagfuldt indrettet med tidløse materialer og gulvvarme overalt, som sikrer en behagelig temperatur året rundt. Du har hele 4 værelser og 2 badeværelser, opdelt således at du både har en forældreafdeling og børne/gæsteafdeling.

Carporten er integreret under husets tag, så I kan gå tørskoede direkte ind i entréen. Herfra har du adgang til husets første badeværelse samt husets bryggers med håndvask og vaskefaciliteter, i forlængelse heraf har du husets store soveværelse med væg-væg skab og overfor er her et praktisk og anvendeligt kontor. I midten af huset er her det store samlingspunkt med lyst køkken alrum og stue i ét. Køkkenet er moderniseret i 2020, hvor også gulvene i køkken alrum og stuen er skiftet. Du kan med andre ord samle familien i dette store opholdsrum, hvor alt går op i en højere enhed – perfekt til både hverdag og gæster. De resterende kvadratmeter fordeler sig på 2 ideelle børne/gæsteværelser der er adskilt af husets 2. badeværelse.

Fra stuen er der direkte udgang til en sydvendt fliseterrasse på hele 50 m², hvor solen kan nydes i fulde drag i den ugeneret have. Grunden på 505 m² er overskuelig og nem at holde – græsset skal blot slås og hækken klippes, så I kan bruge tiden på at nyde haven frem for at vedligeholde den. Udover carport og redskabsskur under samme tag som huset, har sælger også opført et ekstra redskabsskur der er praktisk og funktionelt.

Beliggenheden på det lukkede vænge er rolig og børnevenlig, med legepladsen som nærmeste nabo og stort set ingen trafik. Samtidig byder Liseborg på gode stisystemer, der binder hele området sammen og fører jer sikkert til skole,

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 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025



terrasse



område



køkken



spisestue



børneværelse

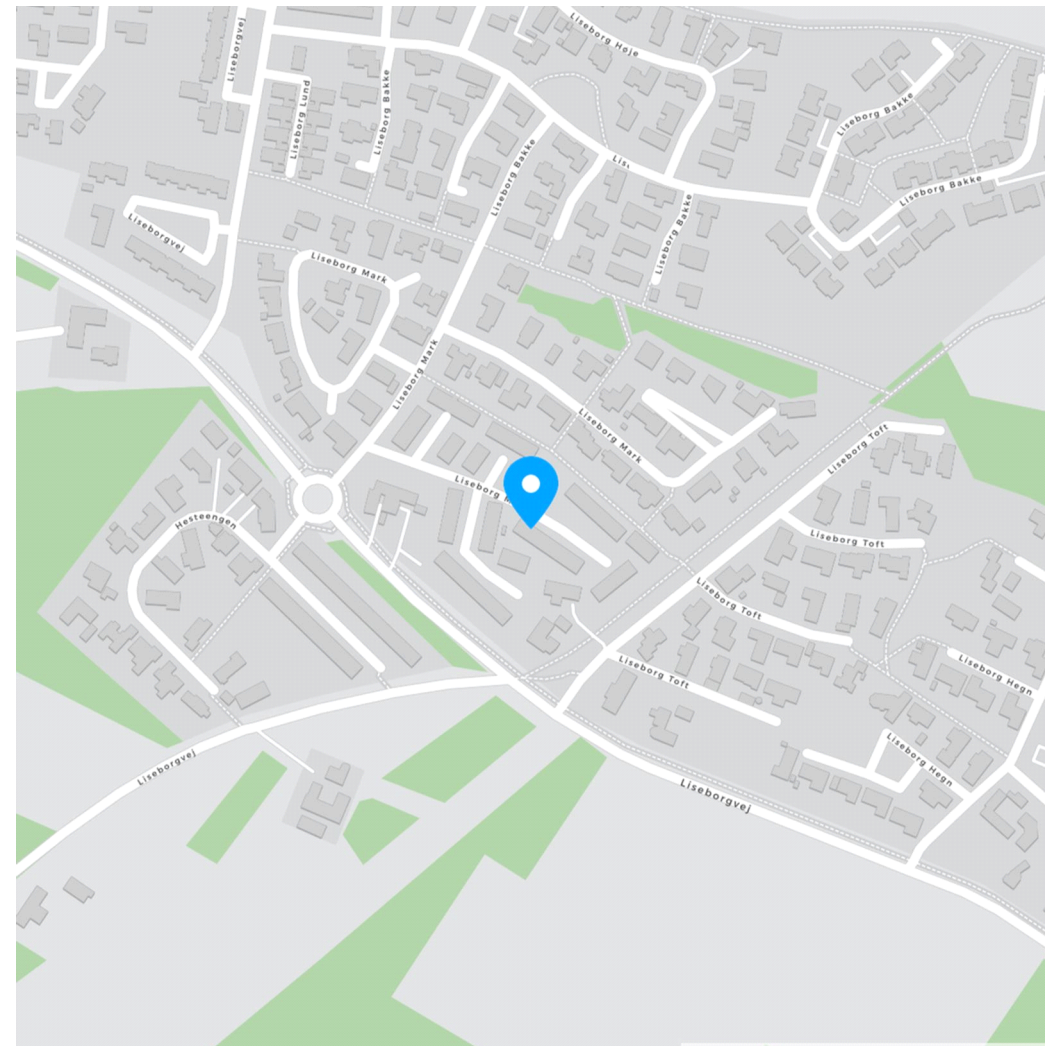


badeværelse

Adresse: Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025





Adresse: Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	448 bh Viborg Markjorder
BFE-nr.:	9876416
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal udgør:	505 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	176 m ²
- heraf Carport	32 m ²
- heraf Udhus	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Lokalplan 206.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Liseborg Mark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.362.000 kr.
Grundværdi:	625.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.889.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.485 Forbrug: 7.893,90 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

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

Kloakseparering

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



Adresse: Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.637	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	4.524	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.621.372
Grundejerforening	kr.	2.000			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	99			

Ejerudgift i alt 1 år

25.932

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 14.282 md./ 171.379 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.414 md./ 136.969 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Liseborg Mark 24A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250103
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 20.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Siemens

Energimærkning:

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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