



REAL

## Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg

|             |                  |          |            |
|-------------|------------------|----------|------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2 | <b>105</b> |
| Kontantpris | <b>2.495.000</b> | Værelser | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.108</b>     | Grund m2 | <b>303</b> |
| Byggear     | <b>2025</b>      |          |            |

Sagsnr. **492240222**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)

## Salgsopstilling

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS  
CVR-nr. 44860740  
Nytorv 2 / 8800 Viborg  
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)

REAL

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: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 07.10.2025



### Beskrivelse:

Oplev muligheden for at blive ejer af et af de 10 moderne dobbelthuse, der nu opføres på den attraktive Kong Christoffers Vej i Viborg. Hver bolig strækker sig over 105 kvm og er designet med fokus på funktionalitet og komfort.

### Nøglefunktioner:

**Indflytningsklar:** Husene leveres klar til indflytning, så du kan begynde dit nye liv uden forsinkelser.

**Carport og Redskabsrum:** Nyder godt af egen carport samt et praktisk redskabsrum, der giver plads til opbevaring af haveredskaber og andre nødvendigheder.

**Udensomsareal:** Den flotte belægning i indkørslen og på terrassen sikrer, at du kan nyde udendørslivet fra dag ét. Grunden beplantes med hegn, hæk og græsplæne.

**Naturskønt Beliggenhed:** Boligerne ligger i et nyudviklet boligområde, hvor du har naturen lige uden for døren. Perfekt til både lange gåture og hyggelige stunder med familien.

**Priser:** Kong Christoffers Vej 22-28 kontant 2.395.000 kr. Kong Christoffers Vej 30-40 kontant 2.495.000 kr.

Husene byder på moderne indretning med lys og luftige rum, der gør det nemt at skabe dit eget hjem. Med gode transportmuligheder og nærhed til lokale faciliteter er dette den ideelle beliggenhed for både unge og familier.

**Interesseret?** Kontakt os i dag for at høre mere om, hvordan du kan sikre dig et af disse fantastiske dobbelthuse. Dit nye hjem på Kong Christoffers Vej venter på dig!

### 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: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

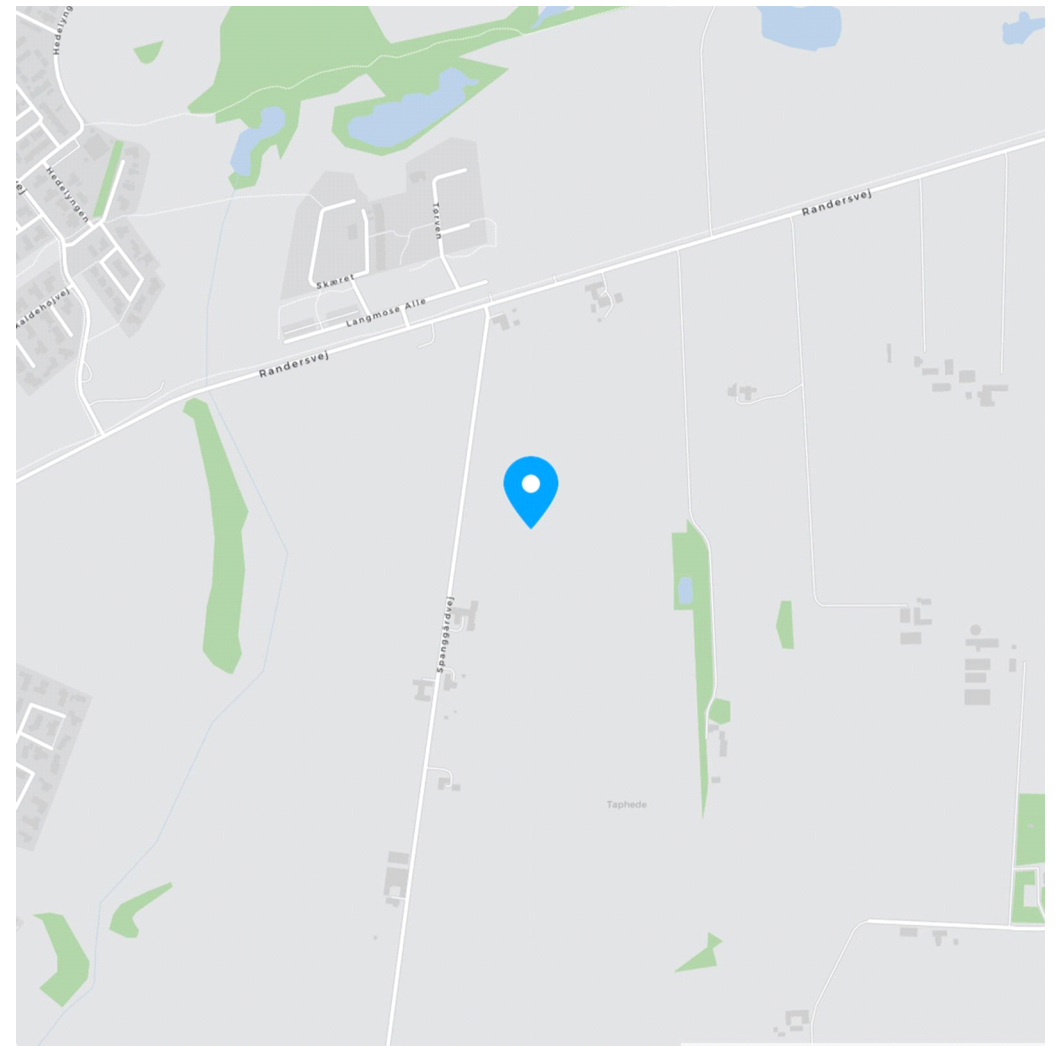
Dato: 07.10.2025



Adresse: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 07.10.2025





Adresse: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus      |
| Må benyttes til:    | beboelse      |
| Kommune:            | Viborg        |
| Matr.nr.:           |               |
| BFE-nr.:            |               |
| Zonestatus:         | Byzone        |
| Vand:               | Offentlig     |
| Vej:                | Fælles/privat |
| Kloak:              | Offentlig     |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme    |
| Opført/ombygget år: | 2025          |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2025          |
| Ejendomsværdi:               | 2.495.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 500.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.996.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 303 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 105 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 22 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 9 m <sup>2</sup>   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Grundejerforening er endnu ikke etableret.

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: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 07.10.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da ejendommen ikke er opført endnu.  
Ejendommen er endnu ikke opført og derfor er varmeudgiften anslået.

**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.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Der henvises til side 5

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

**Kloakseparering**

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



Adresse: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 07.10.2025

| Ejerudgift 1. år:            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|------------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 10.180 | Kontantpris/udbetaling       | kr. | 2.495.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 4.600  | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.850    |
| Renovation                   | kr. | 2.781  | I alt                        | kr. | 2.511.850 |
| Genbrugsgebyr                | kr. | 1.141  |                              |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse, anslået | kr. | 100    |                              |     |           |
| Husforsikring, anslået       | kr. | 4.500  |                              |     |           |
| Grundejerforening, anslået   | kr. | 2.000  |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år        |     | 25.302 |                              |     |           |

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.278 md./ 159.331 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.741 md./ 128.893 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: 02.10.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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: Kong Christoffers Vej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240222  
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 07.10.2025

**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:**

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Indbygningsovn: Siemens

Induktionskogeplade: Siemens

Emhætte: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

Køle-/fryseskab: Siemens

Vaskemaskine: Siemens

Tørretumbler: 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<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