

REAL



## Margrethevej 7, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>180</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.009</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.720</b>
Byggeår	<b>2025</b>	Energimærke	<b>A2020 + G +</b>

Sagsnr. **492250278**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026



### Nyopført villa på stor grund - med ryggen mod skoven.

10 minutters kørsel fra Viborg centrum finder du denne nyopført familievilla med ryggen til Margrethe Lund og tæt på Undallslund, omgivet af masser af natur. Området byder på mountainbike-stier og løberuter i nærheden, så der er gode muligheder for udendørsaktiviteter hele året. Boligen byder velkommen med en lys og indbydende atmosfære, der straks giver følelsen af hjem.

Køkken-alrummet står som husets hjerte: rummeligt, med god ventilation og masser af dagslys fra store vinduer. Køkkenet har stilrene, mørke fronter og indbygget kvalitetsudstyr, hvilket gør madlavning og sociale stunder til en fornøjelse. En stor praktisk køkken-ø fungerer som arbejdsområde og hyggelig samlingsplads til snak, børnenes lektier og lette måltider. Alrummet er perfekt til både hverdagsluncher og større sammenkomster.

I forlængelse af alrummet finder du en hyggelig stue med direkte udgang til terrasse. Den udendørs tilknytning gør det let at flytte den sociale aktivitet udenfor – perfekt til sommeraftener, grill og udendørs måltider. Stuen har store vinduer, der giver et gennemgående og venligt lysindfald og skaber en følelse af rummelighed.

Soveværelse walk-in-closet og eget badeværelse, hvilket giver ekstra privatliv og bekvemmelighed. Det stilfulde badeværelse tilknyttet soveværelset er udstyret med moderne sanitærudstyr, rummelig bruseniche og kvalitetsmaterialer, der bidrager til en kølig og behagelig atmosfære. Walk-in muliggør en velorganiseret garderobe samt en stille og privat soveafdeling.

Der er yderligere tre værelser, der gør det nemt at tilpasse boligen til familiens behov. Derudover findes et ekstra badeværelse, funktionelt og moderne, som betjener de øvrige værelser og giver ekstra komfort i hverdagen.

Boligen fremstår gennemført med energieffektive løsninger herunder solcelleanlæg og kvalitetsmaterialer, som giver en behagelig og lav vedligeholdelseskonto. Det samlede indtryk er en harmonisk blanding af funktionalitet og æstetik, hvor der er rig mulighed for at nyde både rolige, private stunder og livlige samvær.

### 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: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



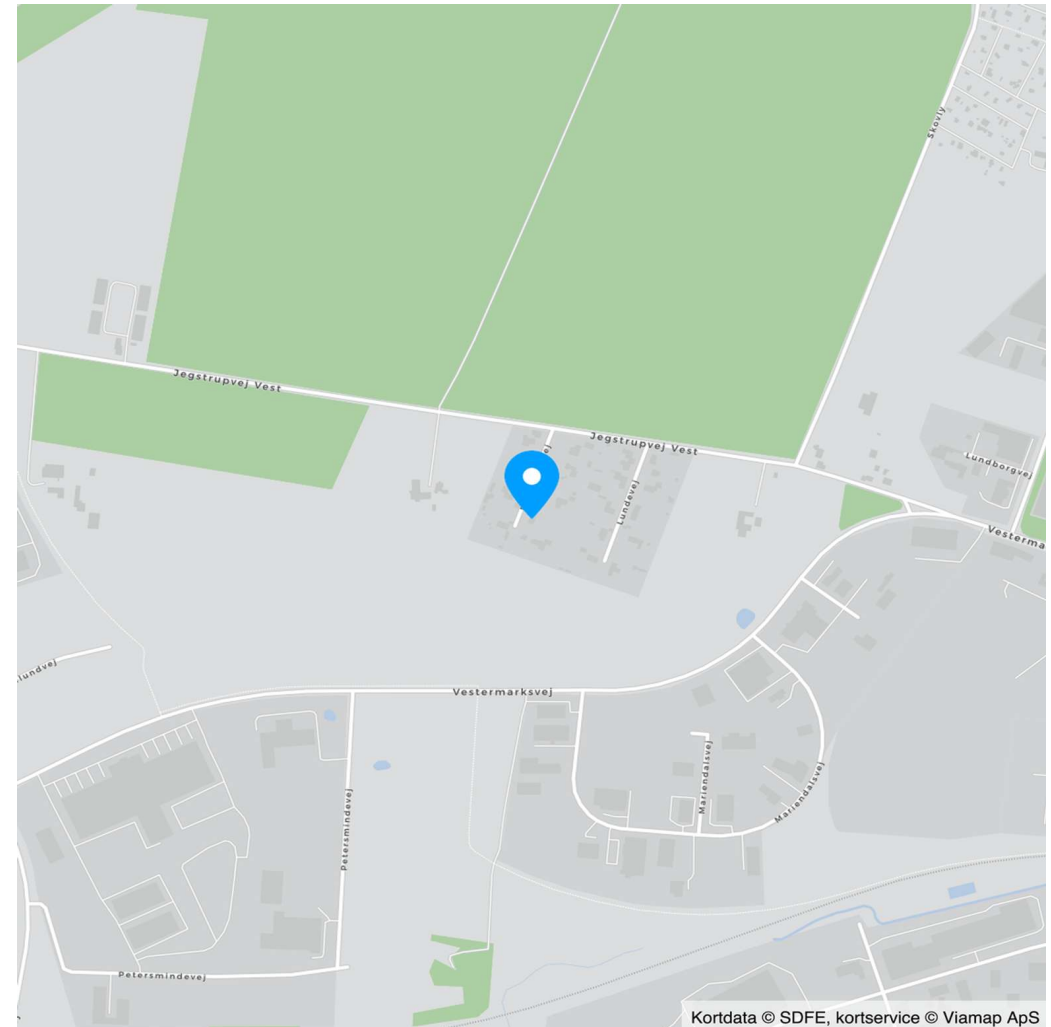
Værelse



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 560sæ Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5593947  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.385.000  
Grundværdi: 964.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.108.000  
Grundlag for grundskyld: 771.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.720 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 90 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 180 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 48 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**

- Nr. 1: 28.07.1949 - Dok om bebyggelse, beplantning mv  
- Nr. 2: 07.10.1949 - Dok om forbud mod opfyldning, anbringelse af bygninger eller genstande, bevoksninger mv

**Planer**

Kommuneplan VIBV.B1.01 - Viborg Vest Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Indbygningsovn: Samsung Kombi-ovn: SamsungKogeplade: HooverEmhætte: SilverlineOpvaskemaskine: BoschKøleskab: BauknechtFryser: IkeaVaskemaskine: BauknechtTørretumbler: Blomberg Ladestander til elbil medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.200 Forbrug: 1.295 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.  
Ejendommen er nyopført og der foreligger derfor endnu ikke et årsforbrug. Der er monteret solceller på ejendommen.

Kloakseparering

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

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: 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + G + A2020



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.651	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.869	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.814
Genbrugsgebyr	kr.	1.141	I alt	kr.	4.230.864
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	72			
Husforsikring	kr.	5.589	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.103			

**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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.944 md. / 275.325 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.381 md. / 220.567 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: 25.03.2026

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: Margrethevej 7, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278  
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 13.04.2026

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:

Ingen

# 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