



**REAL**

## Midgårdsvej 14, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.030</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>770</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260152**

**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: Midgårdsvej 14, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260152  
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 10.06.2026



### Velholdt villa med skøn sydvendt have og attraktiv beliggenhed i Viborgs nordby

Midgårdsvej 14 byder på en attraktiv og rolig beliggenhed i det populære nordlige Viborg, tæt på både Nørresø, Nordre Skole og gode indkøbsmuligheder. Her får man et overkommeligt og velholdt hus, hvor både stand og rammer gør det let at flytte direkte ind og føle sig hjemme.

Boligen fremstår i virkelig god stand med solide kvaliteter som godt tegltag og gode vinduer, der giver både et flot helhedsindtryk og tryghed for de kommende ejere. Udenfor venter en dejlig sydvendt have med flere hyggelige terrasseafsnit, hvor solen kan nydes dagen igennem, perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Til ejendommen hører desuden en god garage samt praktisk værksted/opbevaringsrum, som giver ekstra plads til både hobby, værktøj og opbevaring.

Et særdeles velholdt hjem med en skøn beliggenhed og gode rammer for både parret, den lille familie eller dem, der ønsker en nem og overskuelig bolig i attraktive omgivelser.

### 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: Midgårdsvvej 14, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260152  
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 10.06.2026



Lyst og indbydende køkken/alrum.



Køkkenet er i åben forbindelse til stuen.



Fra stuen er der direkte udgang til terrasse og haven.



Badeværelse med gulvvarme og brus.



I alt 3 gode værelser.



I alt 3 gode værelser.



Adresse: Midgårdsvvej 14, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260152  
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 502bo Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5592985  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.688.000  
Grundværdi: 1.055.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.350.400  
Grundlag for grundskyld: 844.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 770 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 47 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: 04.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 23.05.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Witt), Kogeplade (Siemens ), Ovn (Electrolux, indbygningsovn ), Køleskab (Hisense), Fryser (Whirlpool), Opvaskemaskine (Siemens ), Vaskemaskine (Siemens ), Tørretumbler (Siemens ), 1 el-ladeboks (Easee Home)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Midgårdsvej 14, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260152  
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 10.06.2026

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: Følgende er ikke omfattet af sælgers forsikring:

\* skur på 4 m<sup>2</sup>

\* Rør- og Kabelskade Skjulte rør- og kabelskade dækker ikke: skader i eller fra brusenichen

\* Insekt og svampeskade: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på: vinduespartiet til stuen, og i/på garagen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 20.150 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmeforbrug i 2025 er kr. 12.628.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

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



Adresse: Midgårdsvej 14, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260152  
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.887	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	9.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.687	I alt	kr.	2.210.050
Husforsikring	kr.	4.080			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.360			

**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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md. / 143.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.585 md. / 115.015 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: Midgårdsvej 14, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260152  
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 10.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.440.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

**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