



REAL

Teglmarken 181, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.294	Grund m ²	856
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **492260157**

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: Teglmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 03.05.2026



Skønt Hus på Teglmarken 181 – Et Funktionelt Hjem med Dejlig Have

Velkommen til Teglmarken 181, et hyggeligt og funktionelt hus på 128 kvm, der byder på en praktisk planløsning og gode muligheder for en familie, der ønsker et hjem, der er både funktionelt og bekvemt. Her får du et hjem, hvor både komfort og praktiske løsninger er i højsædet.

Boligen rummer muligheden for op til 4 værelser, hvilket giver dig fleksibilitet til at indrette efter behov, uanset om du har brug for ekstra soveplads, kontor eller et hobbyrum. Der er to toiletter og et badeværelse, så det er nemt at få hverdagen til at fungere for en travl husstand. Huset er godt vedligeholdt med et solidt betontag og kvalitetsvinduer, som sikrer en god isolering og et lavt energiforbrug. Derudover er der et godt værksted, som kan bruges til opbevaring, hobbyprojekter eller som en praktisk arbejdsplads.

Den sydvendte have er en af husets bedste træk, her kan du nyde solen hele dagen i de hyggelige kroge, der indbyder til afslapning, udendørs måltider og tid med familien. Haven er både privat og nem at vedligeholde, hvilket gør det til et skønt sted at tilbringe tid uden at bruge for meget tid på havearbejde.

Boligen er beliggende på en lukket vej, som giver en rolig og sikker atmosfære for både børn og voksne. Samtidig er der gode stisystemer i nærheden, der gør det nemt at komme til både skole, indkøb og den omkringliggende natur, ideelt for dem der sætter pris på at have alt inden for kort rækkevidde.

Der er heller ikke langt til Viborg centrum, så du er tæt på byens liv og har nem adgang til butikker, caféer og offentlig transport, hvilket gør hverdagen ekstra praktisk. Teglmarken 181 er et hjem, der tilbyder både funktionalitet og komfort – en perfekt bolig til dem, der søger et hus, der er godt indrettet, tæt på både natur og byliv, og som tilbyder en dejlig og funktionel have. Kom og oplev det selv, dette hus kan blive dit nye hjem!

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: Teglmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

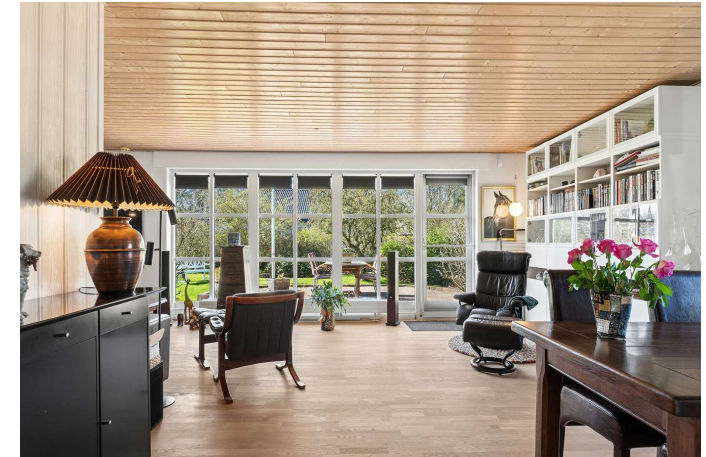
Dato: 03.05.2026



Yderst velbeliggende på lukket og børnevenlig villavej.



Pænt lyst køkken med spiseplads.



Charmerende stue med et fantastisk lysindfald.



3 værelser - her soveværelse med skabsvæg.



Pænt gæstetoilet



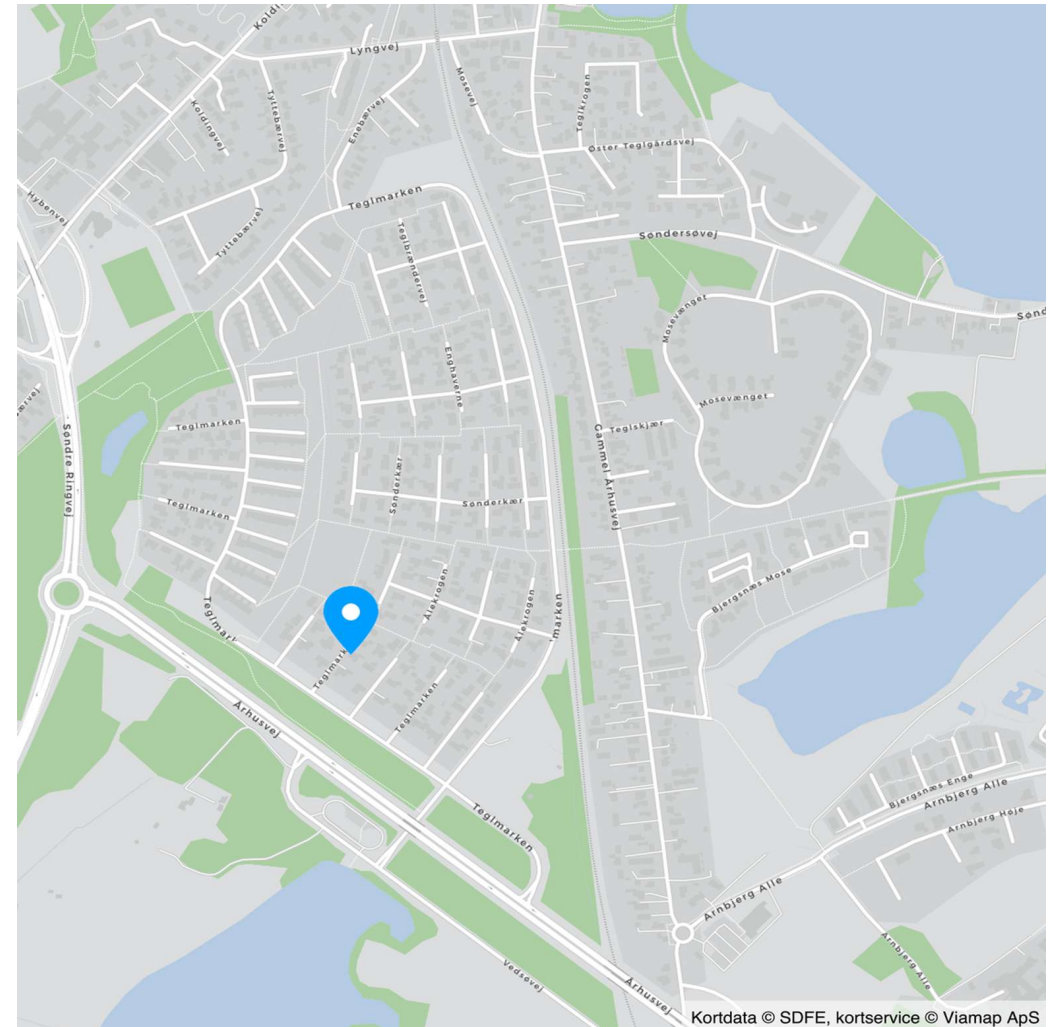
Badeværelse med brus, badekar og gulvvarme.



Adresse: Tegmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 03.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Teglmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 433eq Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5591850
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.490.000
Grundværdi: 636.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.192.000
Grundlag for grundskyld: 508.800

Arealer**

Grundareal: 856 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 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

- Nr. 1: 29.11.1972 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBS.B4.07 - Viborg Syd Blandede boliger
Lokalplan BV025 - Teglmarken i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens , indbygningsovn), Køleskab (Siemens), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Teglmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 13.710 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Teglmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.079	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.691	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Veksler leje ifm. leaset fjernvarme	kr.	1.702	I alt	kr.	1.815.650
Grundejerforening	kr.	1.750			
Husforsikring	kr.	8.460			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.533			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.811 md. / 117.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.858 md. / 94.299 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: 08.04.2026

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: Teglmarken 181, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492260157
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 03.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.011.000
Nr. 3: hovedstol kr. 576.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Teglmarken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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