

REAL



## Dollerupvej 132, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>191</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.887</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>900</b>
Byggeår/ombygget	<b>1934/1975</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **492260058**

**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: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 10.06.2026



Velkommen til Dollerupvej 132, et hjem der byder på en harmonisk kombination af moderne komfort og naturskønne omgivelser. Her finder du en bolig, der er løbende vedligeholdt og moderniseret i 2019 med blandt andet nyt tag, køkken og kvist på 1. salg. Din nye familievilla er gennemført godt indrettet, og som emmer af kvalitet og hygge fra første skridt over dørtærsklen. Beliggende midt i Dollerups fantastiske natur, er dette hjem en oase for børnefamilien eller parret der gerne vil tæt på naturen. Med Dollerup Bakker som nabo er der rig mulighed for skønne vandreture, naturoplevelser og afslapning i det fri.

Huset er velindrettet med en funktionel planløsning, der gør det både rummeligt og hyggeligt. Lyse rum med gode proportioner, der giver plads til både hverdagens aktiviteter og festlige sammenkomster.

Den kuperede have er opdelt med flere niveauer og både velholdt, frodig og fuld af liv. Her er der masser af plads til både leg, afslapning og grønne fingre. Lidt hævet i haven, med udsyn til himlen og haven finder du en shelter. Her er plads til både børneleg, overnatning og afslapning, måske med en god bog i hånden eller bare fred og ro til at nyde naturen. Uanset om du drømmer om en blomstrende oase eller en hyggelig terrasse til grill-aftener, har denne have potentialet til at blive dit yndlingssted. Området omkring Dollerupvej 132 er trygt og roligt, med gode naboer og et stærkt lokalt fællesskab. Samtidig er der kort afstand til Viborg, hvor du finder alle byens faciliteter, fra skoler og daginstitutioner til shopping og kulturtilbud.

Dette er ikke bare et hus – det er et hjem, hvor du og din familie kan skabe varige minder. En bolig der tilbyder en unik balance mellem naturens ro og byens liv, og hvor både inde- og udearealer er skabt med tanke på livskvalitet.

Grib muligheden for at bo på Dollerupvej 132, og oplev den særlige atmosfære, dette sted har at byde på. Kontakt os for en fremvisning – din drømmebolig 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: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 10.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Badeværelse



Indendørs



Adresse: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

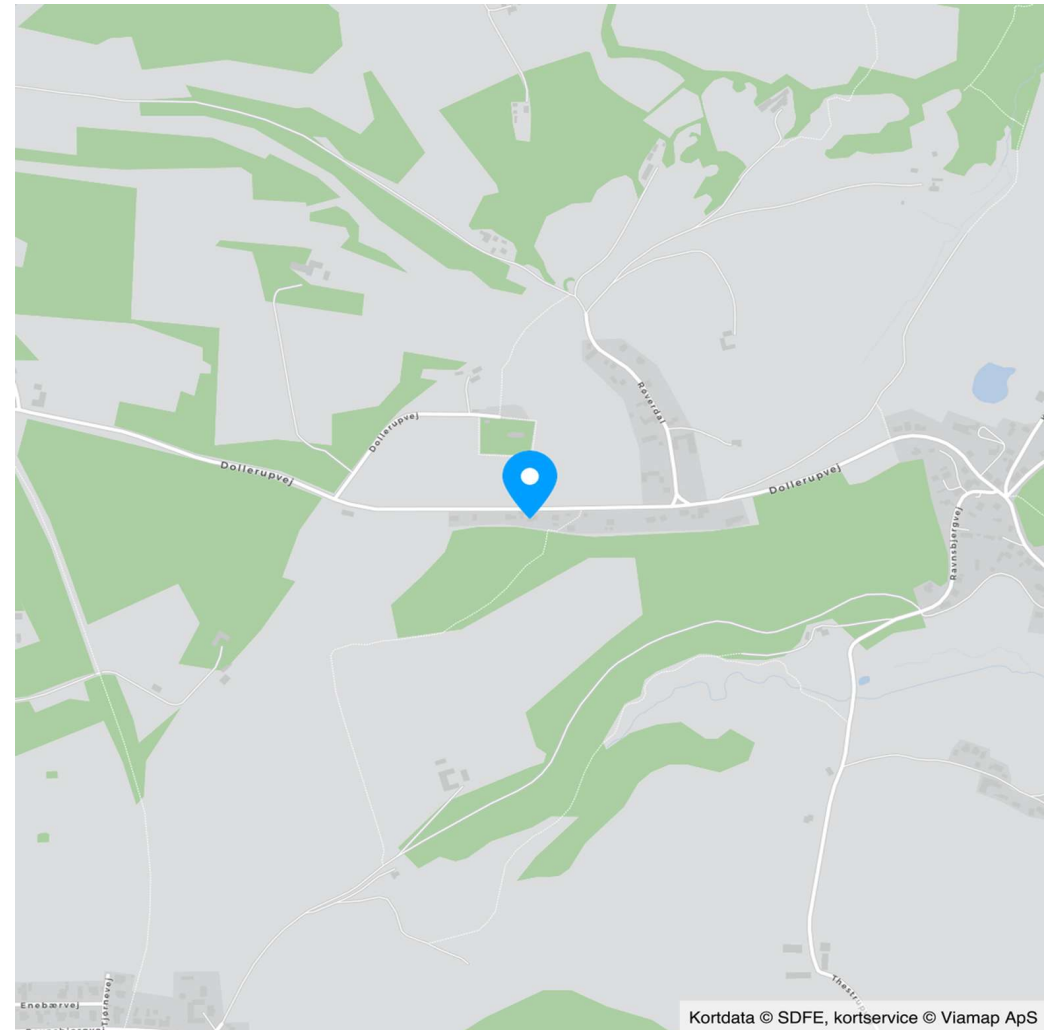
Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 10.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 5be Dollerup By, Dollerup  
BFE-nr.: 3451132  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1934/1975

**Arealer\*\***

Grundareal: 900 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 191 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 58 m<sup>2</sup>  
Carport: 23 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 20 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.593.000  
Grundværdi: 542.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.274.400  
Grundlag for grundskyld: 433.600

\*\* 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan DOLL.C2.01 - Dollerup Blandet bolig og erhverv

Tilbehør:

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

Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Mikrobølgeovn (Ikea), Emhætte (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea), Køleskab (Ikea), Fryser (Gorenje), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Sælgers forsikringspolice foreligger pt ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 32.889 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at årsforbruget i 2025 for indkøb af træpiller udgør kr. 17.000,

Vand: Privat 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.499	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.986	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	1.415.999
Skorstensfejning	kr.	639			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	161			
Forsikringspræmie 2024	kr.	6.816			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.644			

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.636 md. / 91.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.116 md. / 73.388 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: Dollerupvej 132, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

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. 1: hovedstol kr. 724.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 312.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 81.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

**Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)**

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.

**Kloakseparering**

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

# 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