



**REAL**

## Holbergsvej 4, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>2.345.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.722</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>599</b>
Byggeår/ombygget	<b>1942/1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **492260078**

---

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026



### **Charmerende og klassisk villa i det attraktive Katedralskolekvarter – Holbergsvej 4, 8800 Viborg**

På en særdeles attraktiv adresse i Katedralskolekvarteret i Viborg finder I denne klassiske og stemningsfulde villa på Holbergsvej 4. Her bosætter I jer i et af byens mest eftertragtede områder med kort afstand til centrum, indkøb, skole og grønne områder – en beliggenhed der kombinerer byliv og rolige omgivelser på bedste vis.

Villaen er klassisk opbygget med kælder, stueplan og 1. sal, hvilket giver en god og funktionel opdeling af boligens kvadratmeter. Huset fremstår med den charme og atmosfære, man forbinder med ejendomme fra kvarteret – solide materialer, fine proportioner og en planløsning, der giver plads til både familieliv og privatliv.

I stueplan mødes I af boligens naturlige opholdsrum, hvor lysindfaldet skaber en indbydende stemning. Her er god plads til samvær med familie og venner, og rummene binder hjemmet naturligt sammen. På 1. salen finder I værelsesafdelingen, som giver en rolig og privat ramme omkring hverdagen.

Kælderen byder på ekstra anvendelige kvadratmeter med mange muligheder – oplagt til hobbyrum, opbevaring, vaskefaciliteter eller måske teenageafdeling alt efter behov.

Udendørs venter en hyggelig have, hvor solen kan nydes i private rammer. Her er plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder på terrassen.

Holbergsvej 4 er kort sagt en klassisk og velbeliggende villa i hjertet af Viborg – perfekt til familien, der ønsker en central beliggenhed kombineret med charme, sjæl og gode anvendelige etagemeter.

### 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: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026



Køkken fra 2006 i åben forbindelse til alrum.



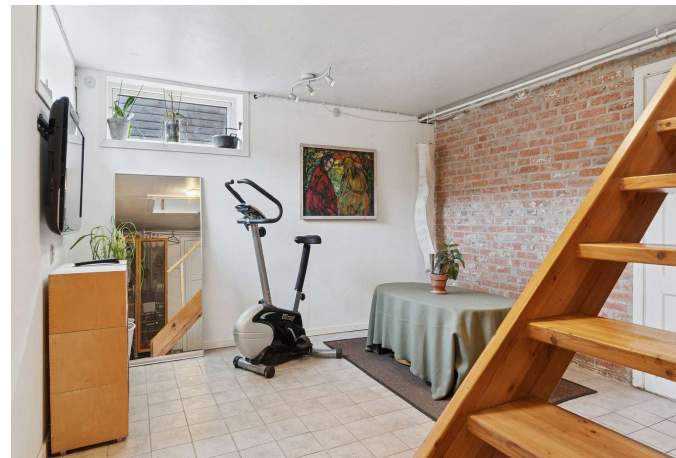
Lys og regulær stue med udgang til udestue.



Toilet på alle 3 plan.



2 værelser på 1. sal samt ét pænt lyst toilet.



God og anvendelig underetage med gode disp. rum,



Hyggelig have med flere skønne kroge/terrasser.



Adresse: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

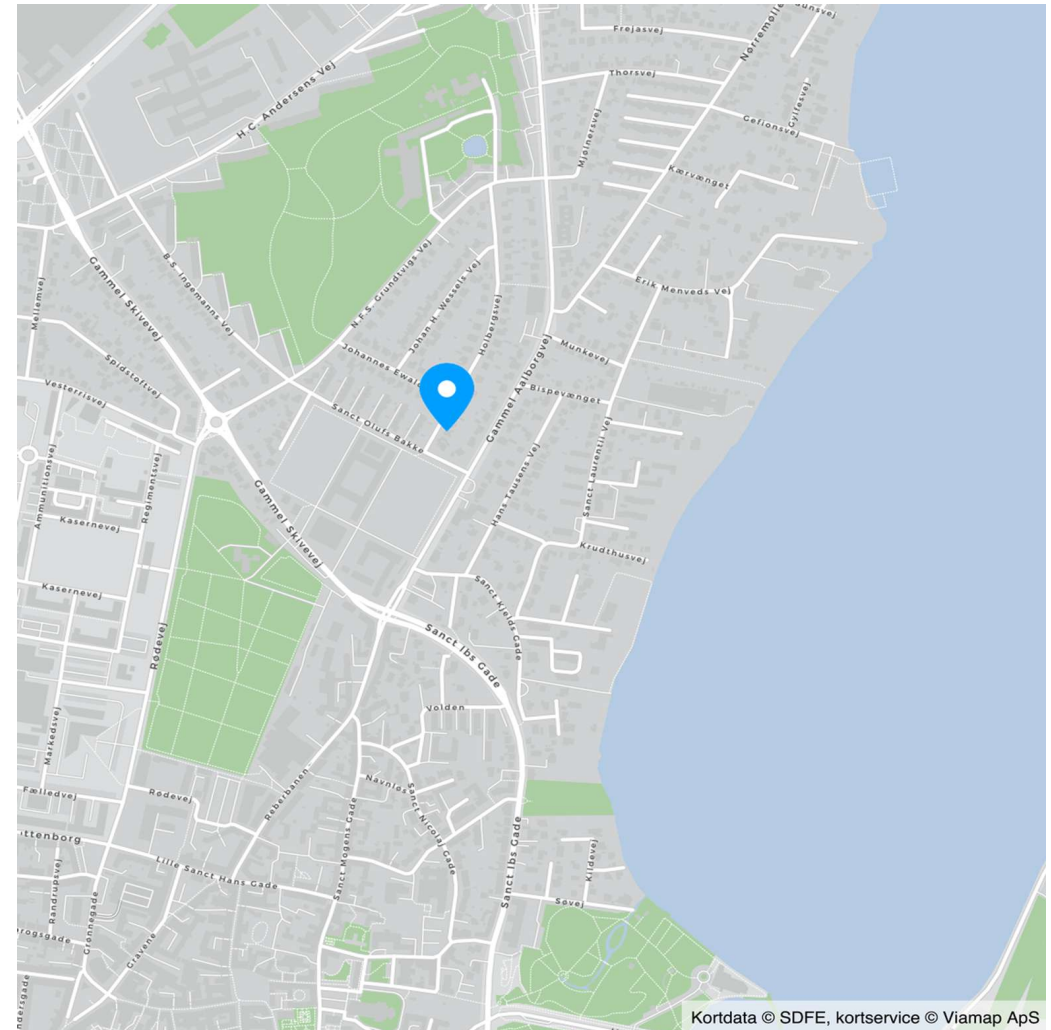
Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 386al Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5590702  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1942/1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.451.000  
Grundværdi: 1.238.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.960.800  
Grundlag for grundskyld: 990.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 599 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 76 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 11 m<sup>2</sup>  
Garage: 34 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: 05.11.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 25.08.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 25.08.1942 - Dok om forbud mod butik skilte mv  
- Nr. 4: 31.10.1990 - 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 (Thermex), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Siemens ), Køleskab, Opvaskemaskine (Siemens ), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

**Brændeovn produceret efter d. 1. januar 2003.**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 19.320 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årlige varmekonsum for 2025 udgør kr. 14.771.

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.000	Kontantpris	kr.	2.345.000
Grundskyld	kr.	11.390	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Husforsikring	kr.	6.388	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	2.419	I alt	kr.	2.368.596
Skorstensfejning, vest	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarmeanlæg	kr.	1.702			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.670			

**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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.774 md. / 153.286 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.232 md. / 122.788 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: Holbergsvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 492260078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.722

Dato: 04.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.557.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 203.000

**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