



REAL

## Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>165</b> |
| Kontant    | <b>4.695.000</b> | Værelser             | <b>7</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.521</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>573</b> |
| Byggeår    | <b>1950</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **492260315**

### 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: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026



### Charmerende murermestervilla med skøn udsigt over søerne

Attraktivt i Viborg ligger denne flotte murermestervilla i tre plan – en ejendom, hvor klassisk arkitektur, gode proportioner og en fantastisk beliggenhed går hånd i hånd. Villaen er opført i smukke røde mursten og fremstår med et flot tegltag, der understreger husets klassiske og tidløse udtryk.

En af ejendommens helt store kvaliteter er udsigten. Fra flere steder i huset kan man nyde udsigten over både Sønder sø og Nørresø, og de skiftende årstider kan opleves på smukkeste vis fra boligen. Her får man en beliggenhed, hvor naturen og Viborg by er tæt på, samtidig med at hjemmet har en helt særlig atmosfære.

Indenfor bydes man velkommen i en flot og indbydende entré, der naturligt leder videre ind i husets centrale opholdsrum. Stueplan er indrettet med store, rummelige stuer og åbne sammenhængende arealer omkring køkkenet. Her er der god plads til både den store families hverdag og hyggelige sammenkomster. De åbne rum skaber et naturligt flow gennem boligen og giver samtidig gode muligheder for at indrette forskellige opholdsafsnit.

På førstesalen finder man to gode og rummelige værelser samt et badeværelse. Værelserne kan indrettes efter familiens behov og kan eksempelvis anvendes som soveværelser, børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Kælderen er rummelig og særdeles anvendelig og udgør en væsentlig del af husets samlede funktionalitet. Her findes badeværelse, vaskerum og flere disponible rum, som kan anvendes til fx. hobby, opbevaring eller familiens fritidsaktiviteter. Kælderen giver dermed boligen et væld af ekstra muligheder.

Samlet set er dette en villa for dig, der sætter pris på den klassiske murermestervillas arkitektoniske kvaliteter, rummelige opholdsarealer samt en beliggenhed, hvor udsigten over Viborgs søer er en integreret del af oplevelsen.

### 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: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026



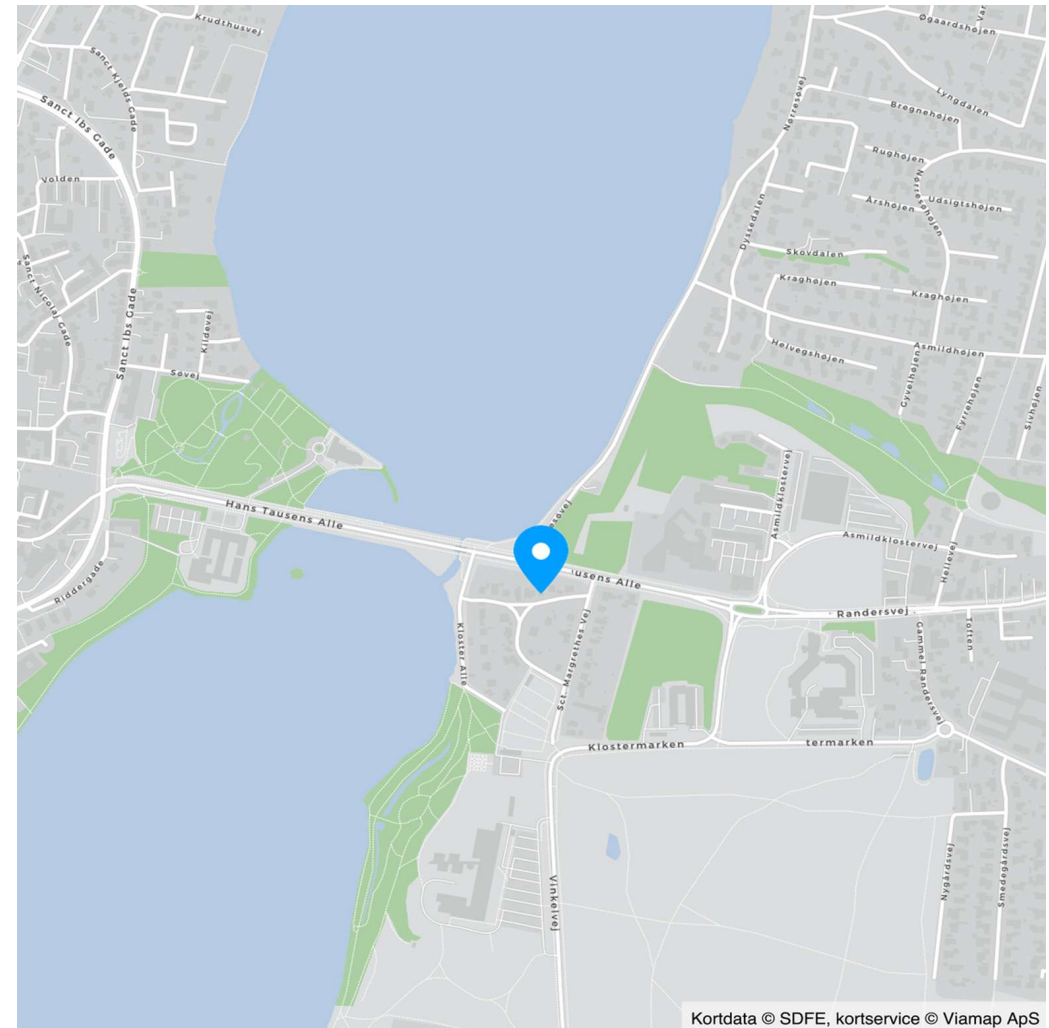
Adresse: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026



Alle mål er vejledende





Adresse: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 589y Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5594440  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1950

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.760.000  
Grundværdi: 1.898.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.008.000  
Grundlag for grundskyld: 1.518.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 573 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 165 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 90 m<sup>2</sup>  
Garage: 22 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 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: 02.07.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 01.04.1931 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 3: 10.03.1958 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, evt ændring af indkørselsrampen mv  
- Nr. 4: 06.01.1972 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan VIBØ.B1.07 - Viborg Øst Åben-lav boliger  
Lokalplan LP76 - Grønt område ved Søndersø i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte, Opvaskemaskine, Ovn (Indbygningsovn ), Kogeplade, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 19.550 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltning og primær varmekilde: radiatorer - Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Pilleovn og luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet varmekonsum oplyst jf. energimærke på samlet kr. 24.000 fordeler sig med 19.550 kWh fjernvarme og 1.794 kWh elektricitet.

Sælgers aktuelle og seneste årlige varmekonsum for 2025 er kr. 21.971.

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Ejendomsbidrag samlet 2026  
Husforsikring

kr. 15.341  
kr. 17.462  
kr. 4.319  
kr. 5.135

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr. 4.695.000  
kr. 30.050  
kr. 9.417  
kr. 4.734.467

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 42.256

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.536 md. / 330.432 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.675 md. / 260.096 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Biskop Eskilds Vej 3, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260315  
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 29.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.832.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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