



REAL

Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.868	Grund m ²	884
Byggeår/ombygget	1975/1980	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492260065**

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: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026



Charmerende Villa med Imponerende Udsigt i Tapdrup

Velkommen til denne smukke villa fra 1975, der tilbyder en fantastisk udsigt over Nørreådal og ligger i et roligt og naturskønt villakvarter i Tapdrup. Huset er løbende vedligeholdt og fremstår i flot stand med bl.a. udskiftning af vinduer og moderne energiløsninger som luft-til-vand varmepumpe og solceller på taget, som sikrer et lavt energiforbrug.

Boligen byder på 195 kvm fordelt på to plan, hvor du i stueplan finder en rummelig entré med adgang til et praktisk bryggers. Køkken-almrummet er husets hjerte og åbner op til en dejlig udestue, hvor du kan nyde den betagende udsigt året rundt. Fra køkken-almrummet er der desuden adgang til første sal og en rummelig stue med et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Fra stuen er der udgang til syd- og vestvendt udsigtsterrasse. Endvidere er der indrettet 4 store værelser, herunder ét værelse med direkte udgang til en svalegang med en imponerende udsigt over området. Villaen har desuden to badeværelser med gulvvarme – et med badekar og et med brus.

Udenfor finder du en skøn grund med flere hyggelige terrasser, som giver masser af mulighed for at nyde de lange sommerdage i det fri. Der er også en garage med elektrisk port, som giver praktisk opbevaring og bekvemmelighed.

Beliggenheden i Tapdrup gør det muligt at nyde både naturen og byens bekvemmeligheder. Der er nem adgang til Viborg via cykel-/gæsti, og den nærliggende Bruunshåb Skole samt lokale faciliteter som børnehaven og naturlegeplads gør det til et ideelt sted for børnefamilier. Området byder også på et rigt foreningsliv, som giver mulighed for aktiviteter for både børn og voksne.

Denne villa er et perfekt hjem for dig, der søger et naturskønt og fredeligt område tæt på byen, hvor komfort og livskvalitet går hånd i hånd.

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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026



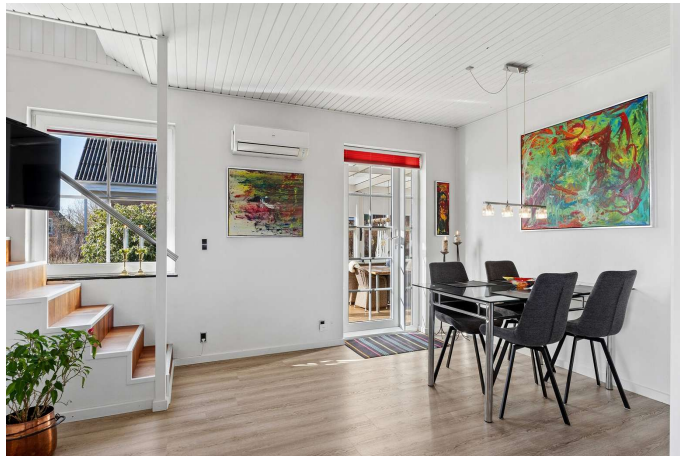
Velbeliggende villa med garage og en fantastisk udsigt.



Pænt og funktionel baggang/bryggers.



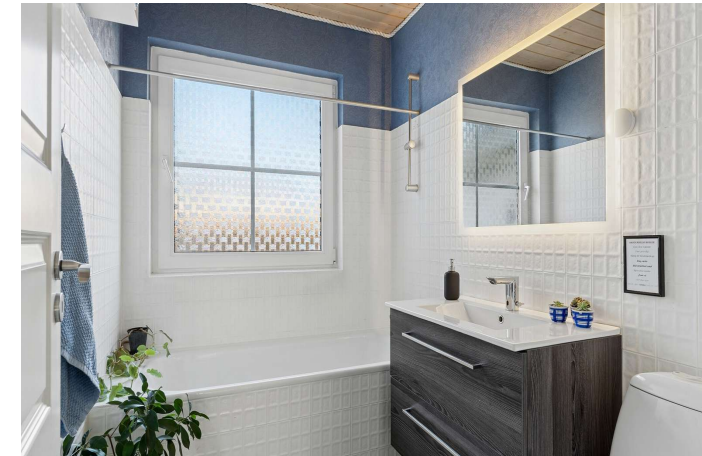
Pænt lyst køkken.



Køkken er i åben forbindelse til alrum.



Lys og indbydende stue med udgang til terrasse.



Badeværelse med gulvvarme og badekar



Adresse: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026



I alt 4 gode store værelser

Badeværelse fra 2004 med gulvvarme



fantastisk og stor udestue med direkte udgange.



beliggende tæt på grønne arealer, legeplads.



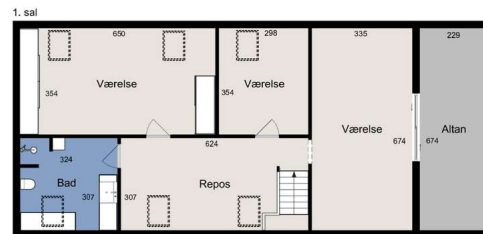
Naturen og udsigten kan opleves flere steder fra villaen.



Adresse: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

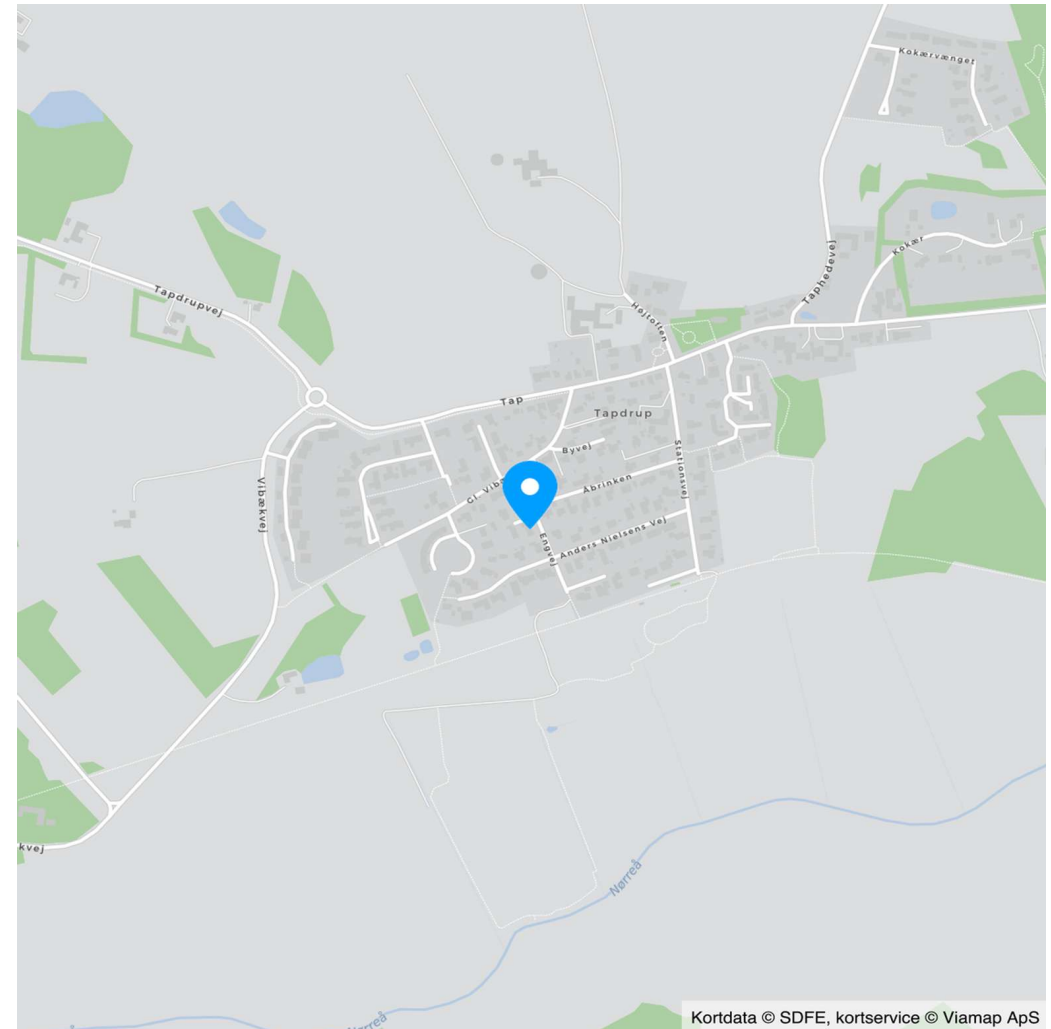
Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden anevær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8t Tapdrup By, Tapdrup
BFE-nr.: 3454856
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1975/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.840.000
Grundværdi: 523.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.472.000
Grundlag for grundskyld: 418.400

Arealer**

Grundareal: 884 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Carport: 35 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

Ingen

Planer

Kommuneplan: TAPD.B1.01 - Tapdrup Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Gorenje, 2014), Kogeplade (Siemens, induktion), Ovn (Elektrorlux, 2015, indbygningsovn, dampovn), Køleskab (Miele), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Asko, 2020), Vaskemaskine (Bosch, 2024), Tørretumbler (Indesit), El ladestander

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 6.481 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at sælgers årlige strømforbrug er 8068 KW (2025)- men det er incl. hus - Varmepumpe
- og bil (ca. 15.000 KM pr. år)
Varmepumpen brugte 4.877 KW i 2025!

Solcelleanlæg 7,2 KW mont. i 2012 årlig.

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 A2010



Adresse: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.507	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.812	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	2.019.599
Rottebekæmpelse	kr.	144			
Husforsikring	kr.	6.183			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.415			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.957 md. / 131.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.776 md. / 105.315 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: 25.03.2026

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: Engvej 10, Tapdrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260065
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 02.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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