

REAL



Margrethevej 7, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	4.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.009	Grund m2	2.720
Byggear	2025	Energimærke	A2020

Sagsnr. **492250278**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

10 minutters kørsel fra Viborg centrum finder du denne nyopført familievilla med ryggen til Margrethe Lund og tæt på Undallslund, omgivet af masser af natur. Området byder på mountainbike-stier og løberuter i nærheden, så der er gode muligheder for udendørsaktiviteter hele året. Boligen byder velkommen med en lys og indbydende atmosfære, der straks giver følelsen af hjem.

Køkken-alrummet står som husets hjerte: rummeligt, med god ventilation og masser af dagslys fra store vinduer. Køkkenet har stilrene, mørke fronter og indbygget kvalitetsudstyr, hvilket gør madlavning og sociale stunder til en fornøjelse. En stor praktisk køkken-ø fungerer som arbejdsområde og hyggelig samlingsplads til snak, børnenes lektier og lette måltider. Alrummet er perfekt til både hverdagsluncher og større sammenkomster.

I forlængelse af alrummet finder du en hyggelig stue med direkte udgang til terrasse. Den udendørs tilknytning gør det let at flytte den sociale aktivitet udenfor – perfekt til sommeraftener, grill og udendørs måltider. Stuen har store vinduer, der giver et gennemgående og venligt lysindfald og skaber en følelse af rummelighed.

Soveværelse walk-in-closet og eget badeværelse, hvilket giver ekstra privatliv og bekvemmelighed. Det stilfulde badeværelse tilknyttet soveværelset er udstyret med moderne sanitærudstyr, rummelig bruseniche og kvalitetsmaterialer, der bidrager til en kølig og behagelig atmosfære. Walk-in muliggør en velorganiseret garderobe samt en stille og privat soveafdeling.

Der er yderligere tre værelser, der gør det nemt at tilpasse boligen til familiens behov. Derudover findes et ekstra badeværelse, funktionelt og moderne, som betjener de øvrige værelser og giver ekstra komfort i hverdagen.

Boligen fremstår gennemført med energieffektive løsninger herunder solcelleanlæg og kvalitetsmaterialer, som giver en behagelig og lav vedligeholdelseskonto. Det samlede indtryk er en harmonisk blanding af funktionalitet og æstetik, hvor der er rig mulighed for at nyde både rolige, private stunder og livlige samvær.

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: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

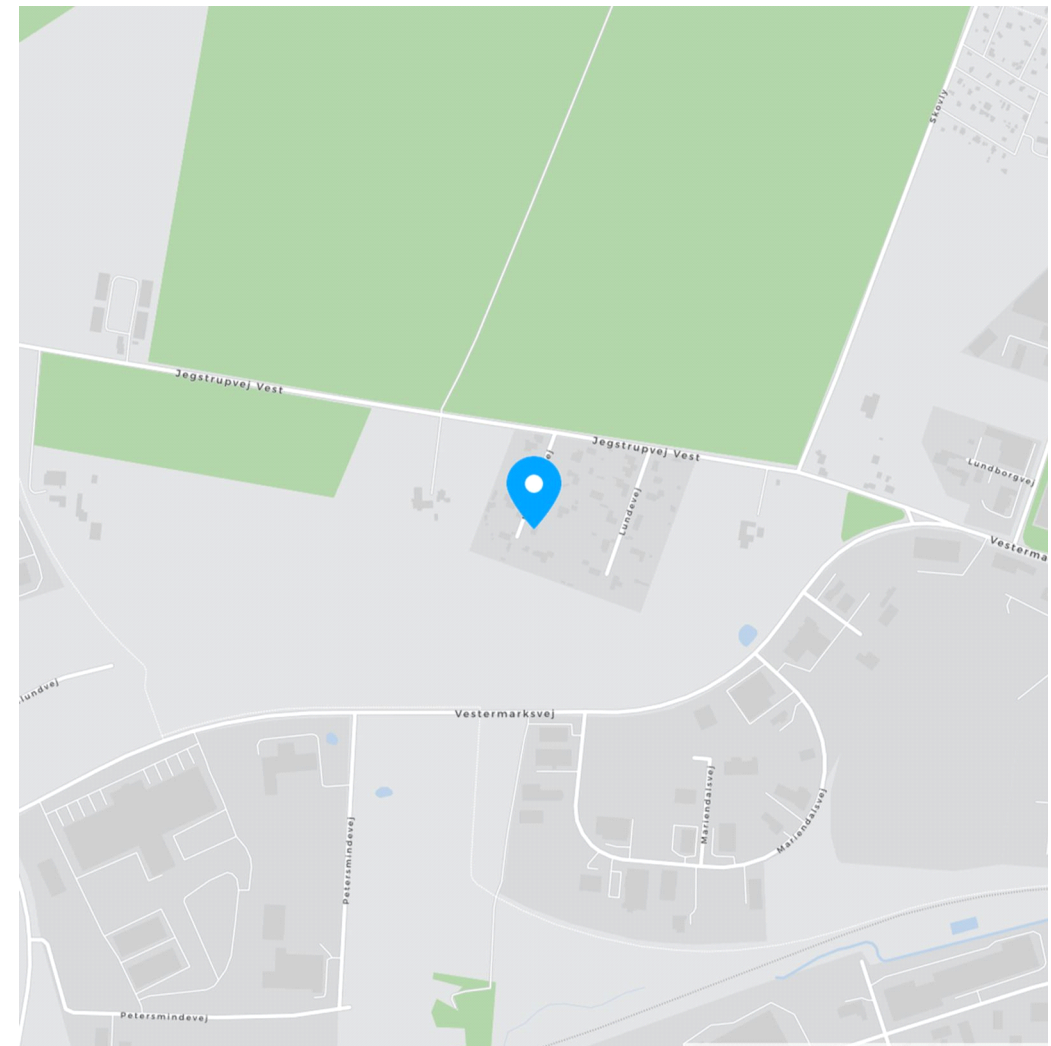


Værelse

Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	560 sæ Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5593947
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.385.000 kr.
Grundværdi:	964.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.108.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	2.720 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	48 m ²
Gammel beboelse:	90 m ²
Kælder under beboelse:	87 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 28.07.1949 Tillægstekst Dok om bebyggelse, beplantning mv
Nr. 2 lyst d. 07.10.1949 Tillægstekst Dok om forbud mod opfyldning, anbringelse af
bygninger eller genstande, bevoksninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.200 Forbrug: 1.295,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Ejendommen er nyopført og der foreligger derfor endnu ikke et årsforbrug.

Der er monteret solceller på ejendommen.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2020. Der henvises til side 5

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.

Kloakseparering

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



Adresse: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.651	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.869	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	4.230.050
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	72			

Ejerudgift i alt 1 år

24.103

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.490 md./ 269.878 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.128 md./ 217.536 år v/25,80%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Margrethevej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 492250278
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.298.060	3.411.663	3.354.863	DKK	2,49	195.125	29,00	3,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Samsung
Kombi-ovn: Samsung
Køgeplade: Hoover
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Bauknecht
Fryser: Ikea
Vaskemaskine: Bauknecht
Tørretumbler: Blomberg

Ladestander til elbil medfølger ikke.

Energimærkning:

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.

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