



REAL

Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
1.695.000
1.560
1935

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

143
4
1.303
C

Sagsnr. **493--5555**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg Ole Havvig ApS
CVR-nr. 43365843
Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg
Tlf. 86671400 / 8800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg

REAL

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: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026



Beskrivelse:

3 gode grunde til at se denne bolig

- * Charmerende landidyl med to terrasser og hyggelig have
- * Hyggelige detaljer og stemningsfuldt miljø
- * Fredelig beliggenhed tæt på by og natur

Gulvvarme:

Der er gulvvarme i badeværelse, forgang, baggang og køkken

Moderniseringer

Sælger har i perioden 2020 og frem, ryddet huset og begyndt at modernisere, herunder bl.a.:

- * 2020 - Nye gulve
- * Luft til vand varmepumpe
- * Tilslutning til offentlig vandværk.
- * Efterisolering
- * 2023 - Nyt tag
- * Vinduer løbende udskiftet

Området:

Ejendommen er beliggende i Møgelbjerg, et fredeligt og naturskønt område, hvor landsystemningen stadig lever. Her er der kort afstand til Sparkær og Stoholm, som byder på skole, daginstitution og indkøb - alt det, der gør hverdagen nem.

Naturen spiller en central rolle i området, og du finder hurtigt de mange stier og ruter, der indbyder til gåture, løbeture eller en tur på cykel i de grønne omgivelser.

Samtidig er beliggenheden praktisk med under 20 minutters kørsel til Viborg, som tilbyder et bredt udvalg af butikker, kultur- og fritidstilbud, caféer og restauranter. Dermed får du det bedste fra to verdener: roen og nærheden til naturen – kombineret med nem adgang til byens liv.

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: Ole Havvig



Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026

Drømmer du om luft omkring dig og en udsigt over smukke grønne arealer, så vend blikket mod denne top charmerende bolig, som er beliggende Vest for Viborg mellem Stoholm og Sparkær, der begge byder på alle hverdagens faciliteter. En beliggenhed, hvor hjemlig hygge og naturskøn ro går hånd i hånd. Her kan du nyde den friske luft, de åbne vidder og et afslappet liv tæt på naturen.

Boligen er opført i 1935 og byder på 143 kvm bolig. Et stort og anvendeligt udhus fra 2001 på 49 kvm samt en carport fra 2023. I perioden fra 2020 og frem er boligen tilmed løbende flot moderniseret og fremstår indflytningsklar, men med stor respekt for den oprindelige stil og charme, som ses både ude- og indendørs. Boligen er bl.a. blevet tilsluttet med gulvvarme flere steder, offentligt vandværk, luft til vand varmepumpe samt vedligeholdet og moderniseret med nyt tag, efterisolering, nye gulve flere steder samt vinduer løbende udskiftet.

Indenfor mødes du af en hyggelig entré med adgang til et pænt lyst badeværelse med gulvvarme, værelse/kontor og gæstetoilet. Husets hjerte er det hyggelige og velindrettede køkken/alrum med gulvvarme og med direkte udgang til en sydvendt terrasse, der osrer af charme med vindrueplanter og et stemningsfuldt miljø.

Stuen fremstår lys og indbydende, og her sørger brændeovnen for en behagelig varme på de kølige aftener.

Fra entréen er der tilmed adgang til en vestvendt, overdækket terrasse samt trappe til førstesal, der byder på repos og to gode værelser.

Til boligen hører tillige den hyggeligste have med flere skønne kroge. Haven er smukt anlagt med buske og blomsterbede. Desuden er der her bl.a. frugthave, prydhave og køkkenhave og den hyggeligste atriumgård, der skal opleves! Her finder du både sol, skygge og ro – perfekt til afslapning og udeliv.

Det hele starter med en fremvisning på tlf. 8667 1400.

Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026



Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

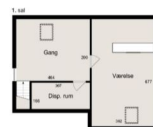
Dato: 02.01.2026



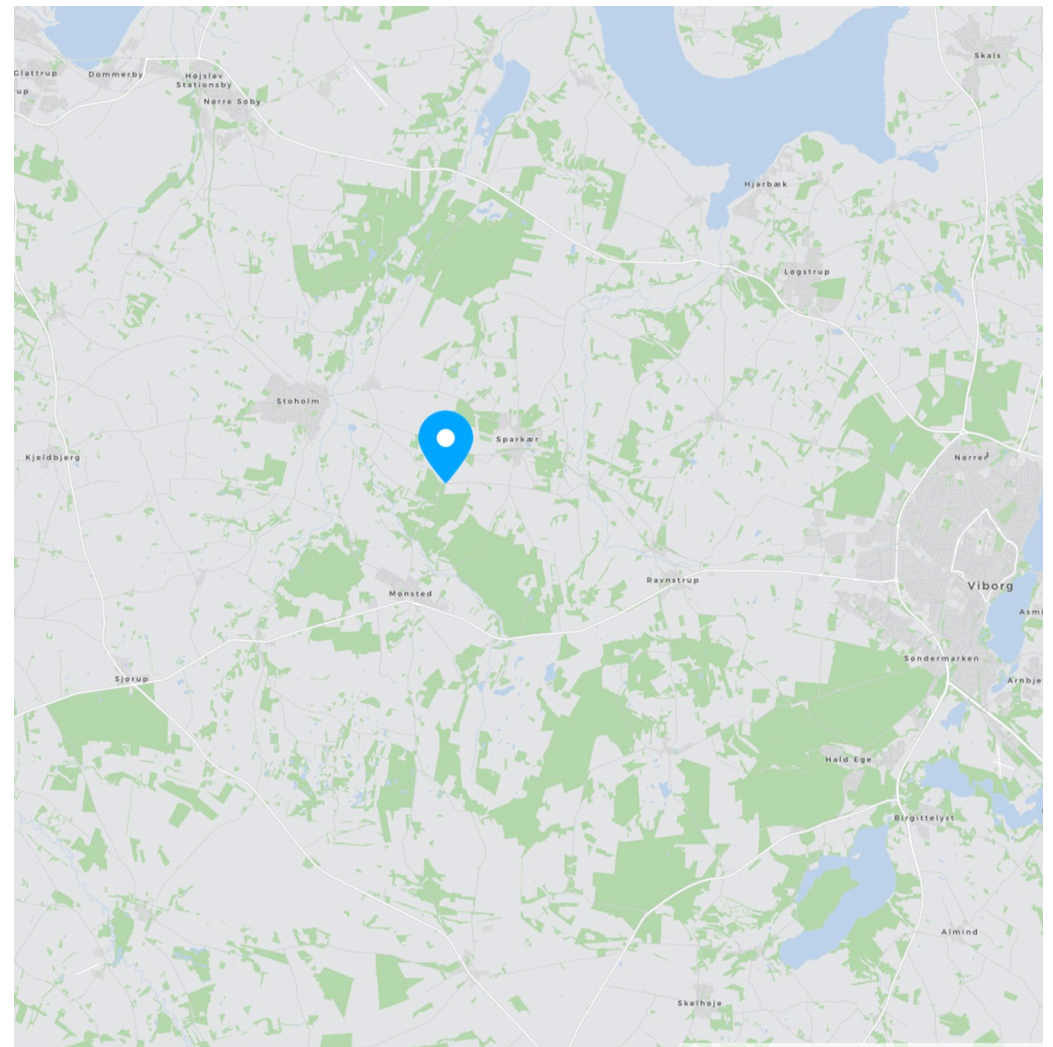
Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1 s Møgelbjerg, Mønsted
BFE-nr.:	4051843
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Sparkær Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	854.000 kr.
Grundværdi:	251.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	683.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	200.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.303 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Udhus:	49 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 02.04.1970 - Dok om indskrænkning i adgang til bivej, Vedr 1R, 1Z

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Skovbyggelinje

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Next Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.300 Forbrug: 7.528,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.



Adresse: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.285	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.309	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.781	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Skorstensfejning	kr.	1.230	I alt	kr.	1.714.050
Genbrugsplads	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	97	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring, anslået	kr.	4.874	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

18.718

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.164 md./ 109.973 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.386 md./ 88.632 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: 02.01.2026
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: Lundgårdsvej 30, Møgelbjerg, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 493--5555
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 02.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400