



REAL

Plejlen 6, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	2.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.261	Grund m ²	814
Byggeår/ombygget	1975/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **492260045**

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: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026



Charmerende og rummelig bolig på Plejlen 6 i Viborg - ét perfekt hjem for familien

Velkommen til Plejlen 6, en flot renoveret bolig på 177 kvm, hvor moderne komfort møder naturlig ro. Denne indbydende ejendom er beliggende på en lukket vej i et fredeligt og naturskønt område, kun få minutters gang fra både indkøbsmuligheder og skole. Her får du det bedste af begge verdener, en stille og tryk beliggenhed med nem adgang til hverdagens nødvendigheder.

I 2024 er ejendommen er renoveret med blandt andet Dantherm ventilationsanlæg, gulve og vægge der tilsammen giver et smagfuldt og tidsløst udtryk, der skaber en varm og indbydende atmosfære. Flot og stilfuldt køkken fra 2021 i forbindelse med alrum og åben forbindelse til stuen med gulvvarme, fem rummelige værelser er der plads til både den store familie og de ekstra hobbyprojekter. To lyse og moderne badeværelser med gulvvarme gør hverdagen endnu lettere og mere praktisk.

Haven er en stor gevinst – en lukket, sydvestvendt have, hvor solen kan nydes fra tidlig eftermiddag til aften. Den private oase giver masser af plads til både afslapning og leg, og den rolige atmosfære gør det til et perfekt sted at tilbringe tid med familien eller finde ro efter en lang dag.

En praktisk carport og et lille værksted giver ekstra opbevaringsplads og mulighed for at udfolde dine kreative evner, eller simpelthen opbevare det, du har brug for.

Med sin placering tæt på både indkøb, skole og smuk natur er Plejlen 6 en perfekt ramme om familielivet. Her får du både roen fra en lukket vej og samtidig alt, hvad du har brug for, lige rundt om hjørnet.

Kom og oplev Plejlen 6, og se hvordan denne bolig kan blive dit næste drømmehjem.

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: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026



Opholds- og spise-stue med et fantastisk lysindfald.



Alrum er i åben forbindelse til køkkenet.



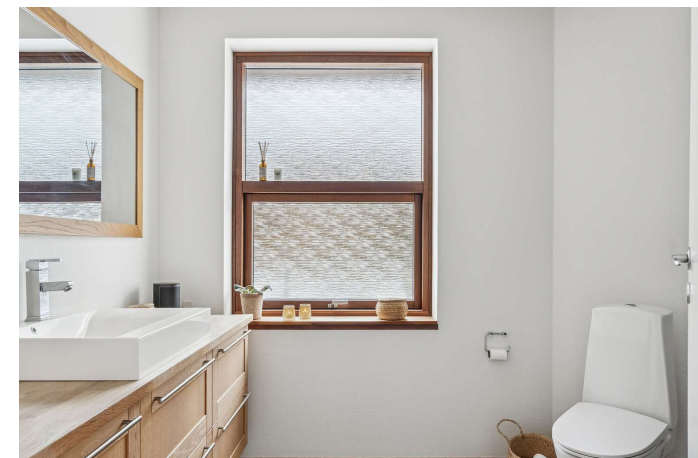
Pænt og stilfuldt Kvik-køkken fra 2021.



I alt 5 gode værelser.



Stort soveværelse med direkte adgang til badeværelse



I alt 2 badeværelser med brus og gulvvarme.



Adresse: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

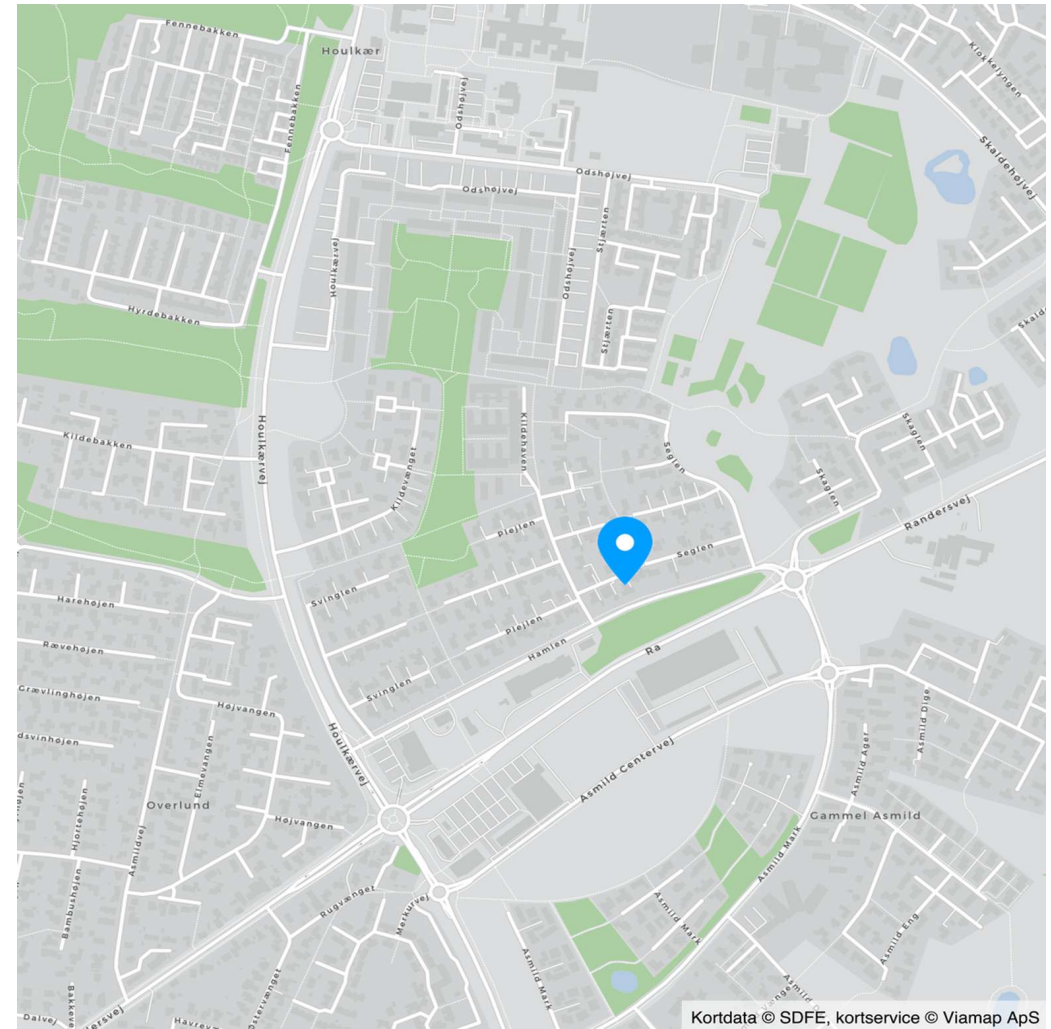
Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	10ch Gl. Asmild By, Asmild
BFE-nr.:	3448482
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.199.000
Grundværdi:	627.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.759.200
Grundlag for grundskyld:	501.600

Arealer**

Grundareal:	814 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	34 m ²
Drivhus:	4 m ²
Udhus:	4 m ²

** 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

- Nr. 1: 03.07.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fjernvarme mv, fællesantenne
- Nr. 2: 22.07.1976 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBØ.B1.05 - Viborg Øst Åben-lav boliger
Lokalplan BV036 - Svinglen, Seglen, Plejlen og Hamlen i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Eico), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens , indbygningsovn), Køleskab (Zanussi), Fryser (Zanussi), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.349 Forbrug: 15.530 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.972	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	2.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	2.924.999
Rottebekæmpelse	kr.	181	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	1.200			
Husforsikring	kr.	5.544			
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarmeanlæg	kr.	1.702			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.136			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.861 md. / 190.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.705 md. / 152.464 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: Plejlen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260045
Ejerudgift/md.: kr. 2.261

Dato: 10.04.2026

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:

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hamlen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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

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