

REAL



Teglmarken 4, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.975	Grund m ²	736
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **492260286**

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: Teglmårken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026



Skøn beliggenhed med grønne omgivelser og en dejlig plan-løsning

Velkommen til Teglmårken 4 – en attraktiv ejendom, der ligger fredeligt og ugeneret for enden af vejen med direkte udsyn til et grønt areal. Her får man en bolig, hvor beliggenheden og de gode udearealer går hånd i hånd med en funktionel og familievenlig indretning.

Boligens stueplan byder på en indbydende entré, hvorfra der er adgang til to gode værelser samt et badeværelse. Hertil kommer et praktisk bryggers med gode anvendelsesmuligheder.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse køkken/alrum, som indbyder til både hverdag og hyggelige sammenkomster. Herfra er der direkte udgang til terrasse og have, så sommerens måltider og afslappende stunder nemt kan flyttes udenfor.

På 1. sal venter en stor og rummelig opholdsstue, der giver gode muligheder for indretning af både sofaafdeling og hyggelige opholdszoner. Etagen rummer desuden et soveværelse med eget badeværelse samt yderligere et værelse – en planløsning, der giver mulighed for en god opdeling mellem familiens forskellige behov.

Udendørs får man en stor carport med tilhørende redskabsrum, som giver gode muligheder for både parkering, opbevaring og hobbyaktiviteter.

Teglmårken 4 er kort sagt en bolig med en skøn og fredelig beliggenhed, gode grønne omgivelser og en velindrettet bolig i to plan. En ejendom, der bør opleves, hvis du søger en bolig med plads, funktionalitet og en beliggenhed, hvor naturen er lige uden for døren.

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: Teglmarken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026



Indbydende og lys entré/fordelergang.



Flot lyst køkken med god skabsplads.



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Stue/multirum med udgang til svalegang.



I alt 2 badeværelser - ét på hvert plan.



I alt 4 gode værelser.

Adresse: Teglmarken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026

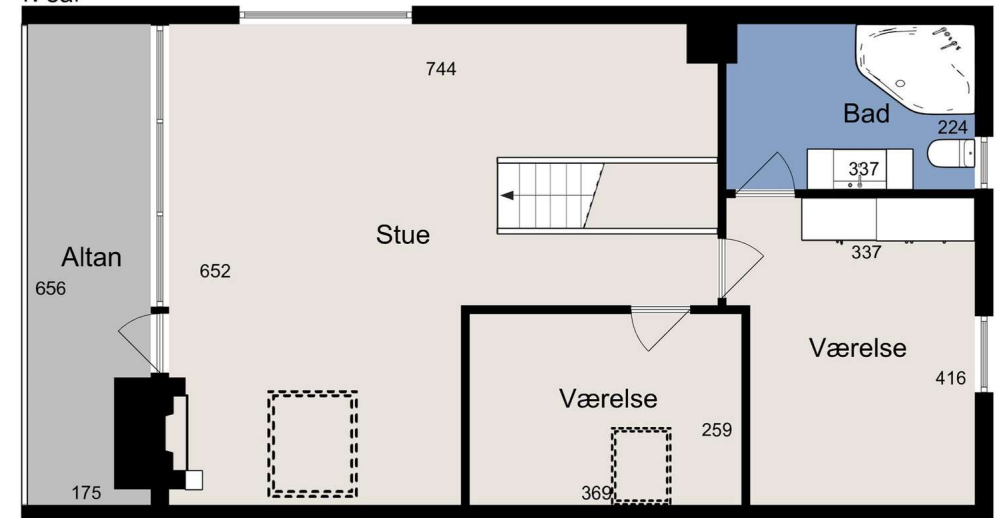


Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



1. sal



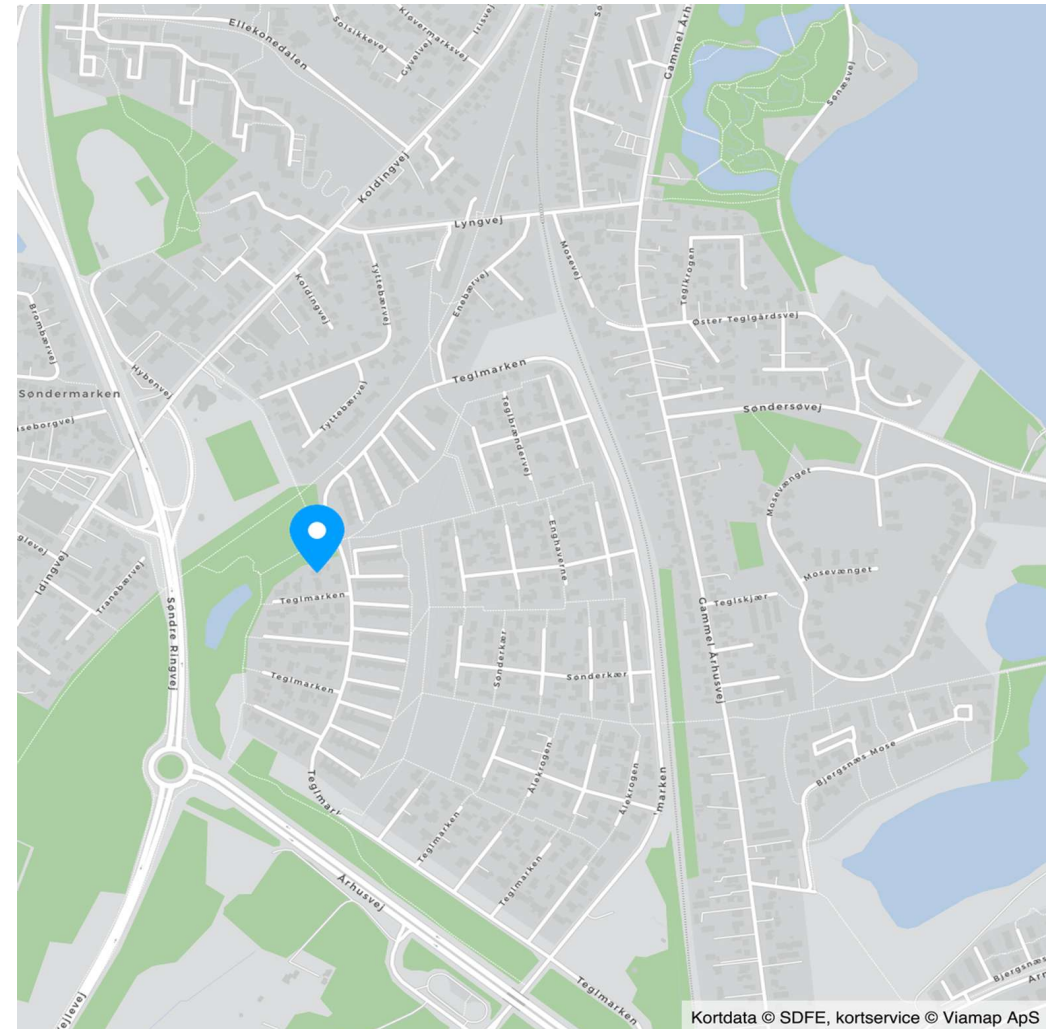
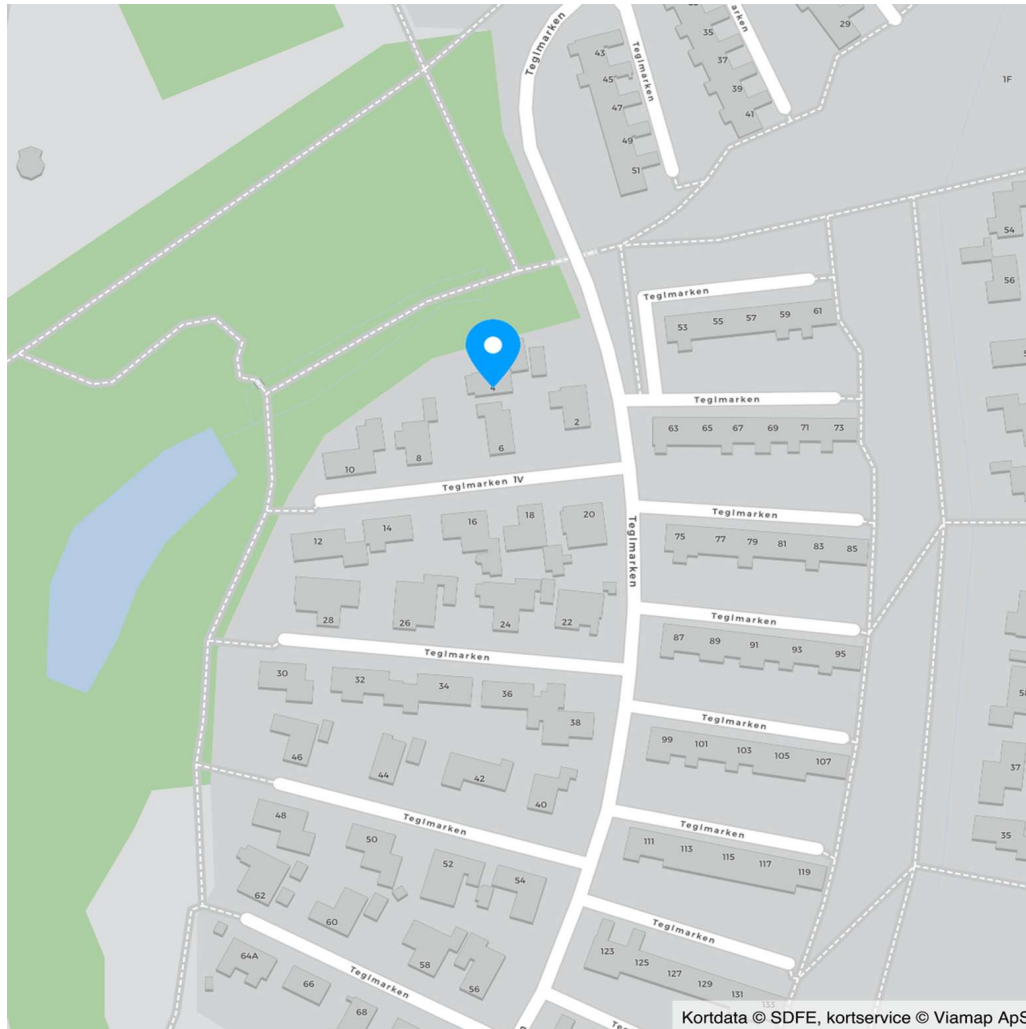
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Teglmårken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026





Adresse: Teglmarken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 433cm Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5591794
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.453.000
Grundværdi: 471.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.162.400
Grundlag for grundskyld: 376.800

Arealer**

Grundareal: 736 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 m²
Udhus: 25 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 VIBS.B4.07 - Viborg Syd Blandede boliger
Lokalplan BV025 - Teglmarken i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (AEG), Kogeplade (AEG), Ovn (AEG, Indbygningsovn), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Point), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teglmarken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.110 Forbrug: 18.940 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

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

Energimærkning: Energimærke C

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Teglmarken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.928	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.333	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	4.332	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	1.750	I alt	kr.	2.519.850
Husforsikring	kr.	7.355			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.699			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.777 md. / 165.318 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.036 md. / 132.435 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: 28.08.2026

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: Teglmarken 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492260286
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 20.09.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.350.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Teglmarken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

Guldkøber[®]

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