

REAL



## Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.549</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>500</b>
Byggeår	<b>2026</b>		

Sagsnr. **492260132**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026



### Nyopført og fritliggende kvalitetsvilla med carport.

Oplev muligheden for at blive ejer af et af de moderne og fritliggende huse, der nu opføres på den attraktive Kong Christoffers Vej i Viborg. Hver bolig strækker sig på 130 kvm. og er designet med fokus på funktionalitet og komfort.

#### Nøglefunktioner:

- **Indflytningsklar:** Husene leveres klar til indflytning, så du kan begynde dit nye liv uden forsinkelser.
  - **Carport og Redskabsrum:** Nyder godt af egen carport samt et praktisk redskabsrum, der giver plads til opbevaring af haveredskaber og andre nødvendigheder.
  - **Udensomsareal:** Den flotte belægning i indkørslen og på terrassen sikrer, at du kan nyde udendørslivet fra dag ét. Grunden beplantes med hegn, hæk og græsplæne.
  - **Naturskønt Beliggenhed:** Boligerne ligger i et nyudviklet boligområde, hvor du har naturen lige uden for døren. Perfekt til både lange gåture og hyggelige stunder med familien.
- Husene byder på moderne indretning med lys og luftige rum, der gør det nemt at skabe dit eget hjem. Med gode transportmuligheder og nærhed til lokale faciliteter er dette den ideelle beliggenhed for både unge og familier.

**Interesseret?** Kontakt os i dag for at høre mere om, hvordan du kan sikre dig én af disse fritliggende huse. Dit nye hjem på Kong Christoffers Vej venter på dig!

#### 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: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026

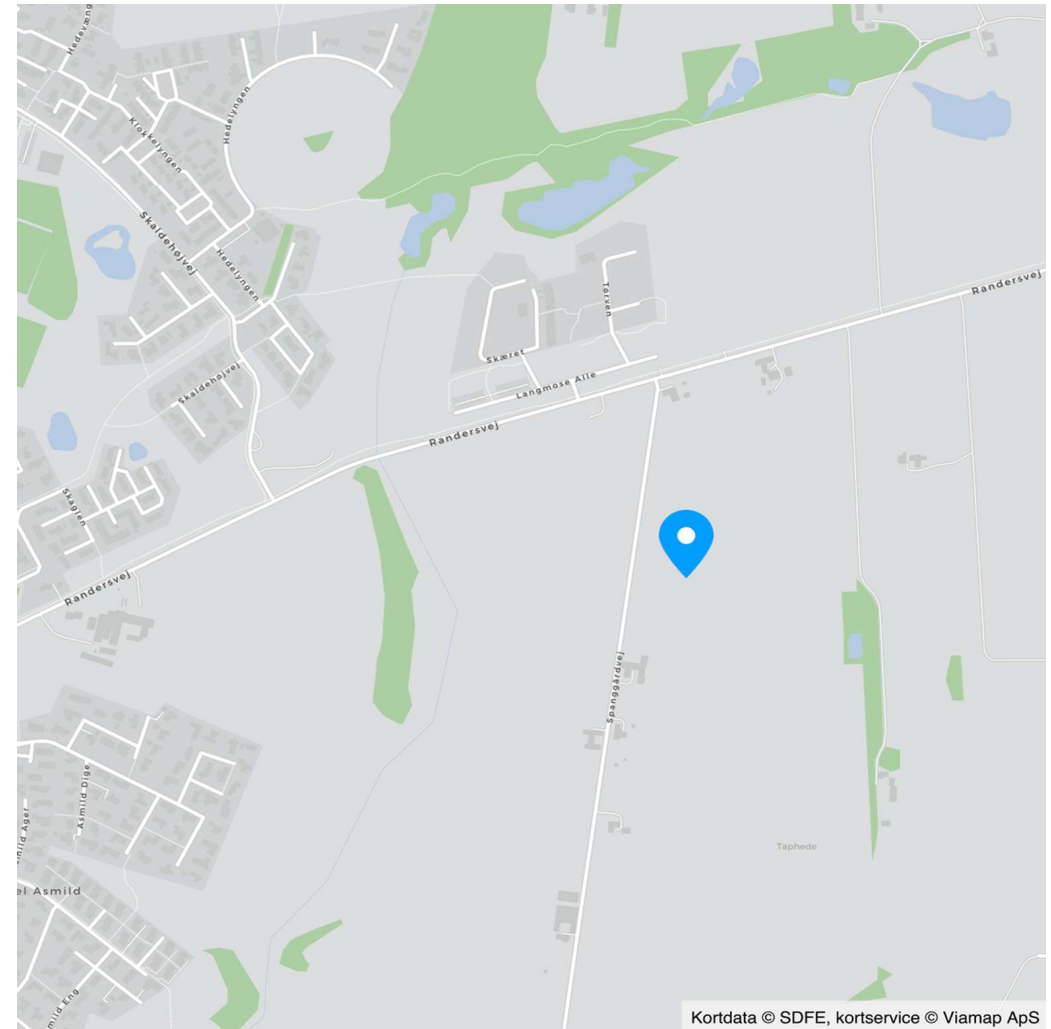
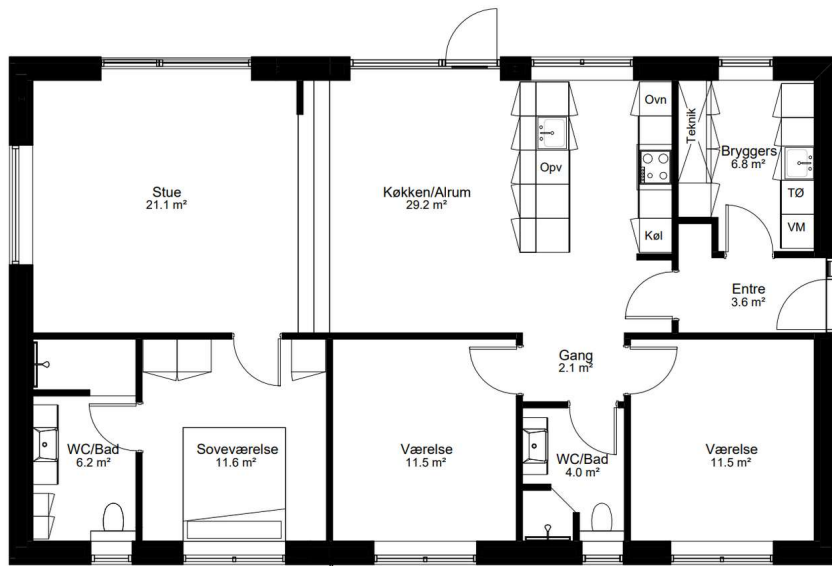




Adresse: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026





Adresse: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 20iq Tapdrup By, Tapdrup  
BFE-nr.: 100901084  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.636.000  
Grundlag for grundskyld: 560.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 500 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport/skur: 42 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 VIBØ.B4.15 - Viborg Øst Blandede boliger  
Lokalplan 567 - Område til boliger og almen service syd for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet og bryggers.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Ejendommen er forsikret i en fælles entreprisforsikring og kan derfor ikke overtages af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Grundejerforening**

Grundejerforening er endnu ikke stiftet.

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen er endnu ikke opført og derfor er varmeudgiften anslået.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.444	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	6.440	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation, genbrugsgebyr, skadedyrsbekæmpelse, ANSLÅET	kr.	3.700	I alt	kr.	3.316.650
Grundejerforening, ANSLÅET	kr.	2.000			
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.584			

**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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.919 md. / 215.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.354 md. / 172.250 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Kong Christoffers Vej 12, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.549

Dato: 12.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 20.800.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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