

REAL



Liseborgvej 30

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.058	Grund m2	862
Byggear	1962	Energimærke	E

Sagsnr. **492250190**

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: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

I det attraktive Liseborg-kvarter i Viborg finder du denne charmerende villa med en skøn beliggenhed og en have, der virkelig fortjener opmærksomhed. Her får du en bolig, hvor du både kan nyde roen i haven og den korte afstand til hverdagens bekvemmeligheder.

Boligen er opført i 1962 og byder på 96 m² i stueplan og yderligere 48 m² i kælderen, der giver ekstra fleksibilitet til opbevaring, hobby eller hjemmearbejde. Planløsningen er enkel og funktionel med stue, køkken, tre værelser og badeværelse – alt sammen lige til at flytte ind i!

Og udenfor folder ejendommen sig virkelig ud, hvor de fantastiske udearealer får boligen til at virke endnu større. Den 862 m² store grund er anlagt med en grøn og solrig have, der emmer af muligheder – uanset om du drømmer om blomsterbede, trampolin, udekøkken eller bare plads til afslapning i solen. Her er både åbne græsarealer, hyggelige kroge og en overdækket terrasse, hvor sommeraftenerne kan forlænges i tørvejr og læ.

Du bor i et stille og trygt område med nem adgang til skole, daginstitutioner, indkøb og Viborgs grønne natur. Liseborg er kendt for sin gode beliggenhed og rolige atmosfære – ideelt for både unge familier og dem, der ønsker et hjem med luft omkring sig.

En villa med masser af sjæl, potentiale og en have, der fortjener at blive nydt – året rundt. Kontakt os for en fremvisning og lad drømmene få plads.

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: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 31.01.2026



Adresse: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 31.01.2026

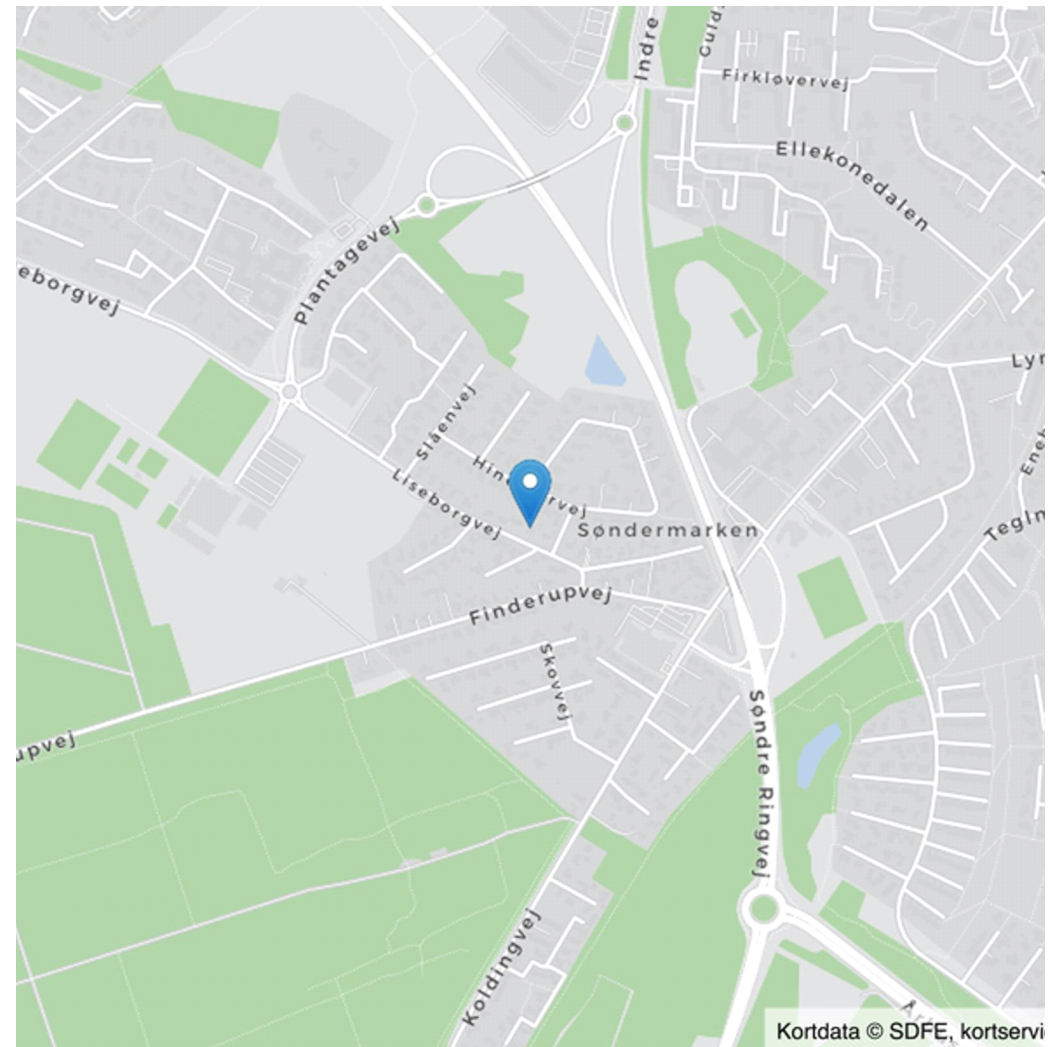
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	444 x Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5592236
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.374.000 kr.
Grundværdi:	818.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.099.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	862 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	48 m ²
Garage:	18 m ²
Carport:	10 m ²
Udhus:	12 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.

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: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
DER GØRES SÆRLIGT OPMÆRKSOM PÅ AT ENERGIMÆRKET ER UDARBEJDET I 2022 UNDER
ENERGIKRISEN. DERFOR DE HØJE FORBRUGSTAL SOM PÅ INGEN MÅDE ER RETVISENDE!

Sælgers seneste årsforbrug har været kr. 10.000,

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E. 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: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.606	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	7.526	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.815.650
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	86			
Ejerudgift i alt 1 år		24.691			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.666 md./ 115.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.790 md./ 93.483 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: Liseborgvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250190
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

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/2,5% Obligationslån	Obligationslån	799.439	799.439	806.434	DKK	2,45	45.199	27,75	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn:Gorenje
Kogeplade:Nokolatesla prime-elica
Emhætte:Nokolatesla prime-elica
Opvaskemaskine:AEG
Køleskab:GRAM

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