



**REAL**

## Lupinmarken 306

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>173</b>
Kontantpris	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.243</b>	Grund m2	<b>729</b>
Byggeår/ombygget	<b>1996/2010</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **492250253**

---

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025



### Beskrivelse:

På Lupinmarken 306 i Viborg finder du dette flotte og velindrettede etplanshus, som byder på både komfort, moderne løsninger og skønne udearealer.

Huset er fuldmuret og fremstår solidt og indflytningsklart. Planløsningen er gennemtænkt med plads til både familieliv og hyggelige stunder. Et af ejendommens helt store aktiver er den dejlige, store terrasse, hvor orangeriet skaber en stemningsfuld ramme – perfekt til både sommerdage og de lidt køligere aftener.

Boligen er opført med fokus på energivenlige løsninger. Her får du solceller, varmepumpe og en stor batteripakke, som både sikrer en økonomisk og bæredygtig hverdag. Hertil kommer en oplader til el-bil, så hjemmet er fuldt gearet til fremtidens behov.

Ejendommen er beliggende i et roligt kvarter, hvor du kan nyde hverdagen i fredelige omgivelser, men stadig med kort afstand til Viborgs mange muligheder.

Alt i alt et hjem, hvor kvalitet, funktionalitet og hygge går hånd i hånd – og hvor du kan flytte direkte ind og nyde livet fra første dag.

### 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: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025



Spiseplads



Spiseplads



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

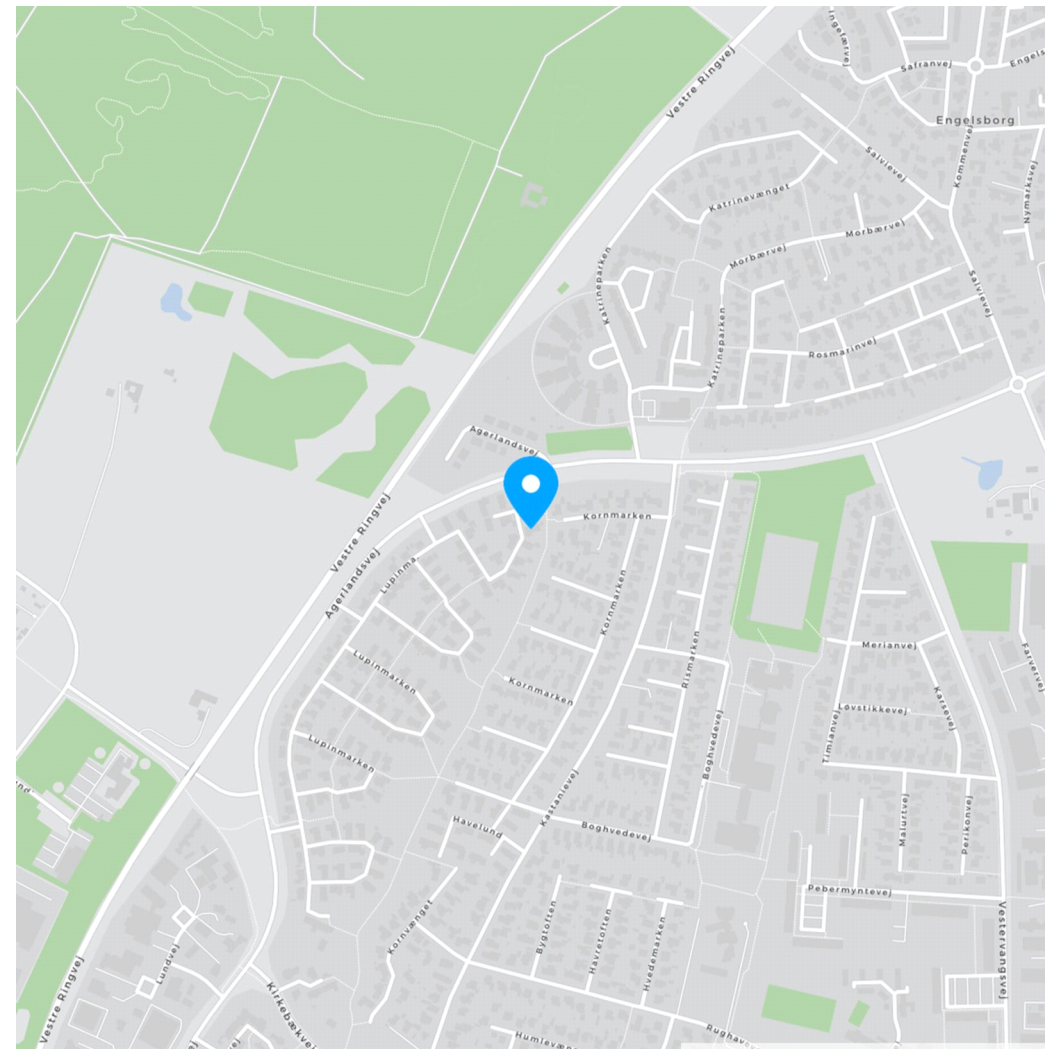




Adresse: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 224 bm Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 7848188  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1996/2010

**Arealer\***

Grundareal: 729 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 173 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 44 m<sup>2</sup>

\* 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 2.360.000 kr.  
Grundværdi: 498.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.888.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

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: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010. Der henvises til side 5

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### **Efterregulering af ejendomsskatter**

Fra 2021 og frem er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Adresse: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.629	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.394	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.187	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.781			
Grundejerforening	kr.	1.650	I alt	kr.	3.024.270
Genbrugsgebyr	kr.	1.159			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	111			
Ejerudgift i alt 1 år		26.911			

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.802 md./ 189.626 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.783 md./ 153.394 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 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: 18.10.2025  
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: Lupinmarken 306, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250253  
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 20.10.2025

**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

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Lupinmarken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Kogeplade - Hisense

Indbygningsovn - Voss

Køleskab - AEG

Opvaskemaskine - Beko

Vaskemaskine - Samsung

Tørretumbler - AEG

**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<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