



REAL

Koldingvej 7, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	1.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.877	Grund m2	296
Byggear	1904	Energimærke	D

Sagsnr. **492240121**

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: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig, der kombinerer bylivets bekvemmeligheder med nem adgang til natur, egeskoven i Hald Ege og Dollerup? Så er Koldingvej 7 i Viborg den perfekte adresse for dig.

Denne charmerende treplansvilla byder på en fantastisk mulighed for at skabe hjem til den store familie, eller måske med en teenager, der kan få lov at få sin egen lejlighed i kælderplan. Måske ønsker du et supplement til huslejen og vælger at leje en af lejlighederne ud? Mulighederne er mange...

Du er i gåafstand til Viborgs pulserende centrum, hvor du finder caféer, butikker og kulturelle oplevelser. Samtidig kan du nyde rolige gåture eller cykelture langs den smukke banesti, der fører direkte til Hald Ege og Dollerup Bakker – to af områdets mest naturskønne steder. I området er der både skoler, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter og pasningsmuligheder,

Du får en nem lille have, velanlagt og let at vedligeholde, og med flere solrige kroge er der rig mulighed for at nyde udelivet.

Denne villa er en enestående mulighed for dem, der søger en fleksibel og rummelig bolig med masser af potentiale til at opfylde forskellige behov. Bestil en fremvisning i dag og oplev de mange muligheder, Koldingvej-villaen har at tilbyde.

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: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026

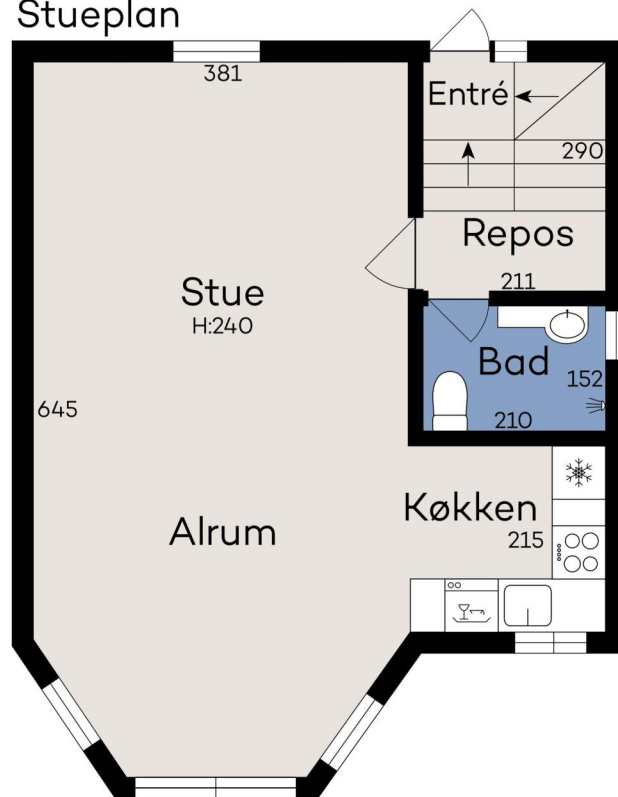


Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

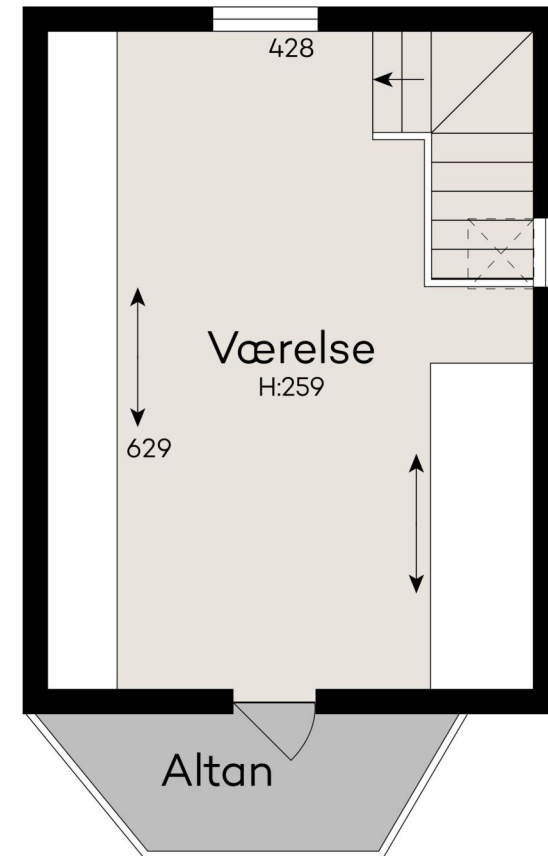
Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

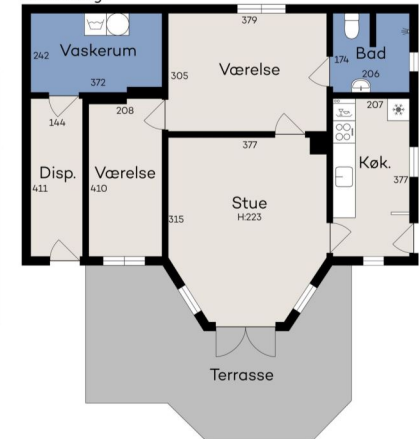
Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026

Underetage



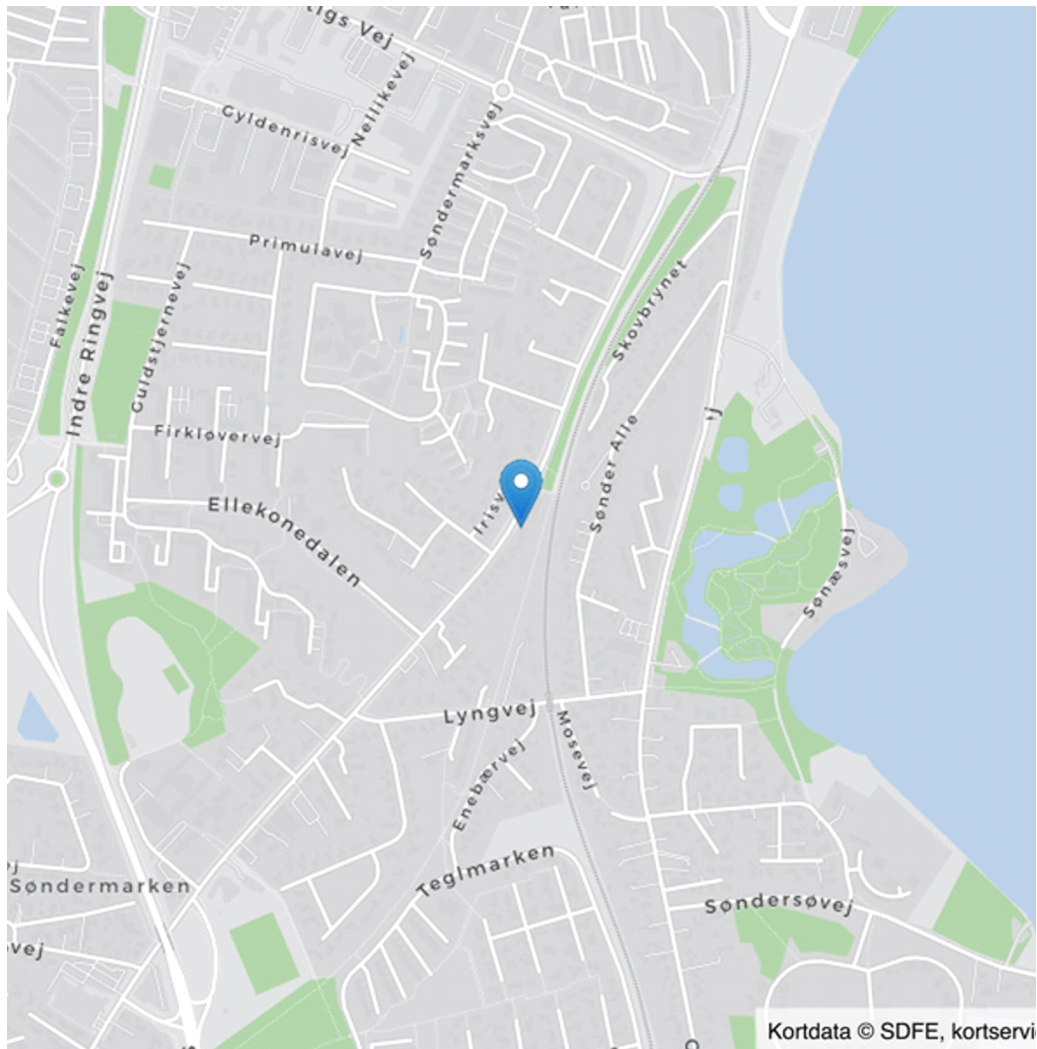
Underetage



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 31.01.2026





Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	476 I Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5592615
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.885.000 kr.
Grundværdi:	878.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.508.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	296 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	79 m ²
Udhus:	10 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.
Nr. 1 lyst d. 17.06.1966 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 04.08.1999 Tillægstekst Dok ang kloakanlæg m.v.

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: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 18.520,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 17.820,88, 10.694,70 kWh.

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: 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 D. Der henvises til side 5



Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.691	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	5.565	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.508	I alt	kr.	1.669.750
Genbrugsgebyr	kr.	1.622			
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr.	29			

Ejerudgift i alt 1 år

22.523

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.876 md./ 106.510 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.154 md./ 85.843 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: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	118.316	121.888	122.675	DKK	2,46	12.851	13,00	3,98			Nej	
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	395.413	413.831	414.708	DKK	2,52	65.579	7,00	2,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Stuelejlighed:
Komfur: Gorenje
Køleskab: Norcold
Emfang: Wasco
Opvaskemaskine: Blomberg

Kælderlejlighed:
Indbygningsovn: Voss
Kogeplade: Zanussi
Opvaskemaskine: Asko
Køleskab: Køleskab

Vaskekælder:
Vaskemaskine: Siemens
Tørretumbler: Whirlpool

Ellader til bil medfølger ikke.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Kloakseparering
Der henvises til oversigtsskema hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 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.



Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492240121
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 31.01.2026

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.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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