



Teglmarken 54, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	2.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.629	Grund m2	970
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **492250156**

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: Teglmarken 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar familievilla i ét plan – 190 m² i Teglmarken, Viborg

I det attraktive og børnevenlige kvarter Teglmarken i Viborg finder du denne rummelige og velholdte villa i ét plan på hele 190 m². Huset er ideelt til den moderne børnefamilie, der ønsker god plads, funktionel indretning og en beliggenhed tæt på hverdagens nødvendigheder.

Boligen byder på hele fem værelser, hvilket giver masser af fleksibilitet – uanset om der er behov for børneværelser, hjemmekontor eller gæsterum.

Stort køkken med direkte adgang til spisestue med videre adgang til stor rummelig opholdsstue. Her er der rigelig plads til både hverdagens hyggestunder og større sammenkomster med familie og venner. De mange vinduespartier lukker lyset ind og skaber en behagelig og indbydende atmosfære.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremstår i en pæn stand. Der er sat nye vinduer i hele huset, og der er foretaget en grundig efterisolering – hvilket både giver et forbedret indeklima og en energieffektiv bolig med lavere varmeforbrug.

Beliggenheden i Teglmarken gør det let at få familielivet til at fungere. Her er stille villaveje, kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder, og samtidig er der masser af grønne områder i nærheden, hvor børnene kan lege og familien kan nyde fritiden sammen.

Alt i alt får du her en lys, velindrettet og indflytningsklar bolig med plads til hele familien – i et af Viborgs mest eftertragtede områder. Denne bolig skal opleves.

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 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025



Set fra haven



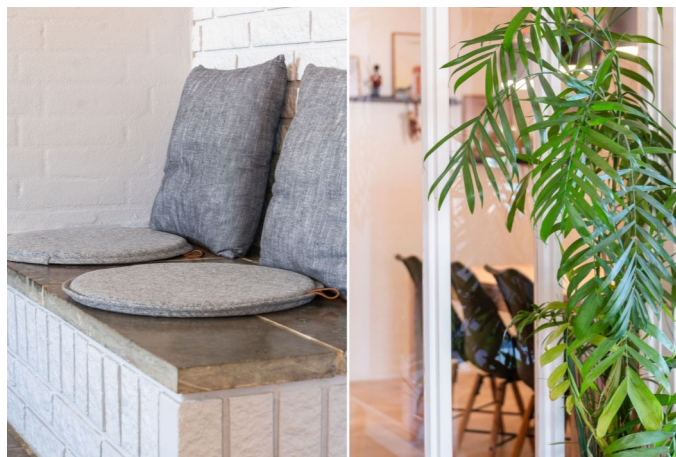
Set fra haven



Køkken



Gang



Stue/gang

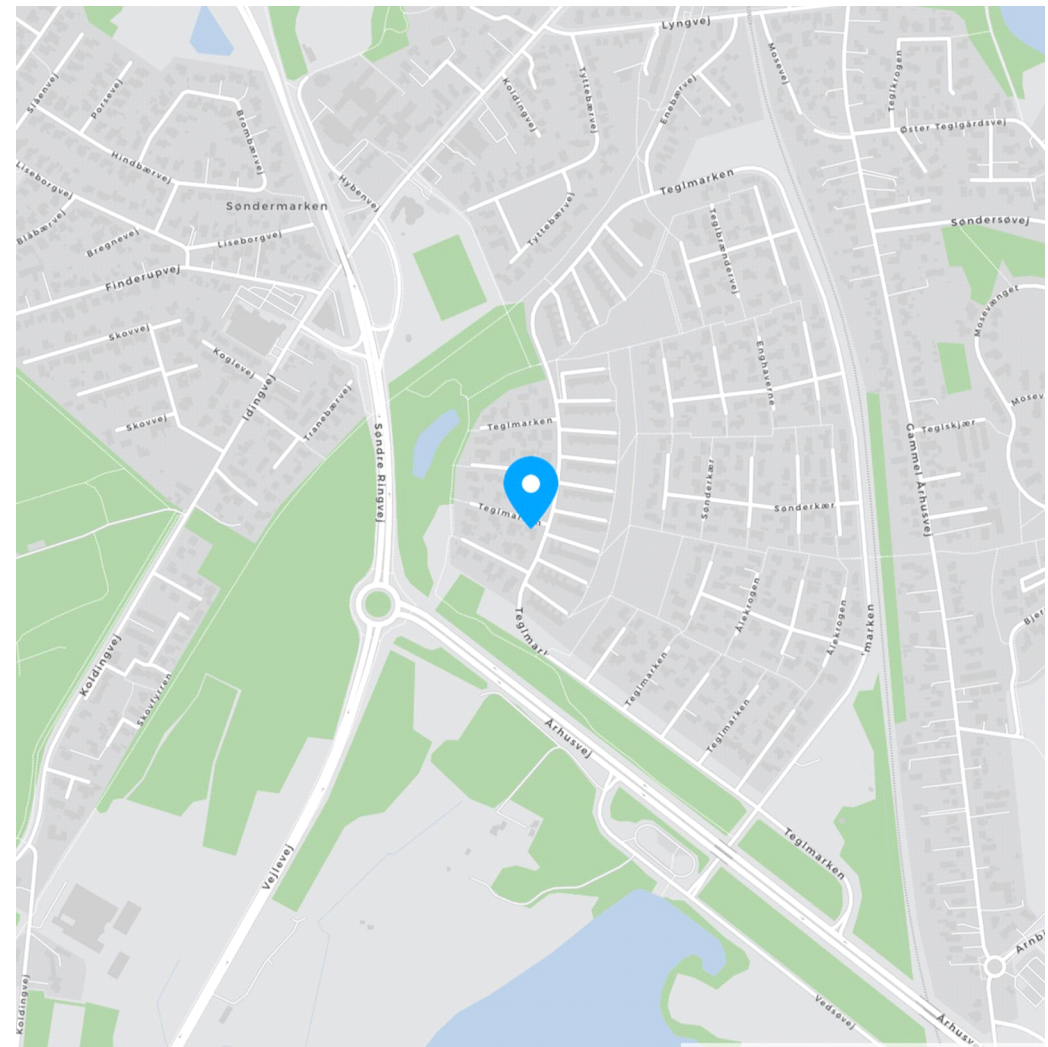


Spisestue

Adresse: Teglmårken 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Teglmarken 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	433 dh Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5591816
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.007.000 kr.
Grundværdi:	690.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.605.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	970 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	21 m ²
Overdækning:	8 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. 01.11.1972 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning
mv, Resp lån i off midler
Byplanvedtægt nr. 25

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: Teglmarken 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.346 Forbrug: 27.700,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
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. 26.383,85 i 2024.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Det fremgår af oversigtskort hos Viborg Kommune samt plantegning er der sket kloakseparering.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Teglmarken 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.189	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.348	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	7.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.781		kr.	
Grundejerforening	kr.	1.750	I alt		2.321.213
Skorstensfejning	kr.	1.316			
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	2.128			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		31.545			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.407 md./ 148.887 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.931 md./ 119.178 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: 01.10.2025
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: Teglmarken 54, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250156
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 01.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Leasing af varme unit	19.619	01.10.2025

Køber overtager og indtræder i leasingaftale indgået med Viborg Varme om leje af varmeunit. Køber kontakter Viborg Varme og aftaler nærmere herom.

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.598.903	1.598.903	1.606.022	DKK	4	106.290	29,25	4,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglmarken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: AEG

Kogeplade: Scandomestic

Emhætte: Point

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Siemens

Vaskemaskine: ASKO

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