

REAL



Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	3.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.761	Grund m2	760
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **492250283**

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: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025



Beskrivelse:

Attraktiv villa i Hald Ege med skøn beliggenhed ved naturen

Hald Ege og Dollerup er et af Viborg-områdets mest naturskønne egne. Her finder du Dollerup Bakker og Hald Sø, som med sine stejle skrænter, dybder på op til 31 meter og de højtliggende bakker omkring skaber et dramatisk og smukt landskab. Området er præget af skove, heder og fredede naturområder, der indbyder til vandreture, udsigter og friluftoplevelser. Dollerup Bakker og Hald Sø er samtidig geologisk interessante, da landskabet blev formet af istidens gletsjere og smeltetvand.

Hald Ege ligger tættere på Viborg by og rummer en blanding af natur, beboelse og gode faciliteter. Her er både skole, efterskole, idrætscenter og et aktivt foreningsliv, hvilket gør området særligt attraktivt for familier. Samtidig er området kendt for sin historie – bl.a. med de gamle lazaretbarakker, som man kan opleve på Hald Ege Samlingen.

Videbechs Allé er en af hovedgaderne i Hald Ege. Langs alléen finder man bl.a. Hald Ege Efterskole og Friskole samt museet Hald Ege Samlingen. Gaden er præget af villaer og beboelseshuse i grønne omgivelser, hvor man bor med kort afstand til både hverdagens nødvendigheder og den storslåede natur i Dollerup Bakker og ved Hald Sø.

Netop på Videbechs Allé finder du denne velholdte og indbydende villa i ét plan. Huset er placeret ud til grønt område og skov, hvilket giver en helt særlig ro og en skøn naturoplevelse lige uden for døren.

Boligen er gennemtænkt indrettet med en funktionel planløsning, hvor alle kvadratmeter er udnyttet optimalt. Her får du lyse og venlige opholdsrum, et dejligt køkken/alrum i åben forbindelse til stuen samt gode værelser med plads til hele familien.

Villaen fremstår flot og velholdt både ude og inde – lige til at flytte ind i. Haven er ugeneret og skaber de perfekte rammer for både afslapning og hyggelige stunder.

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: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025



Set fra haven



Køkken



Gang



Indendørs



Stue



Gang

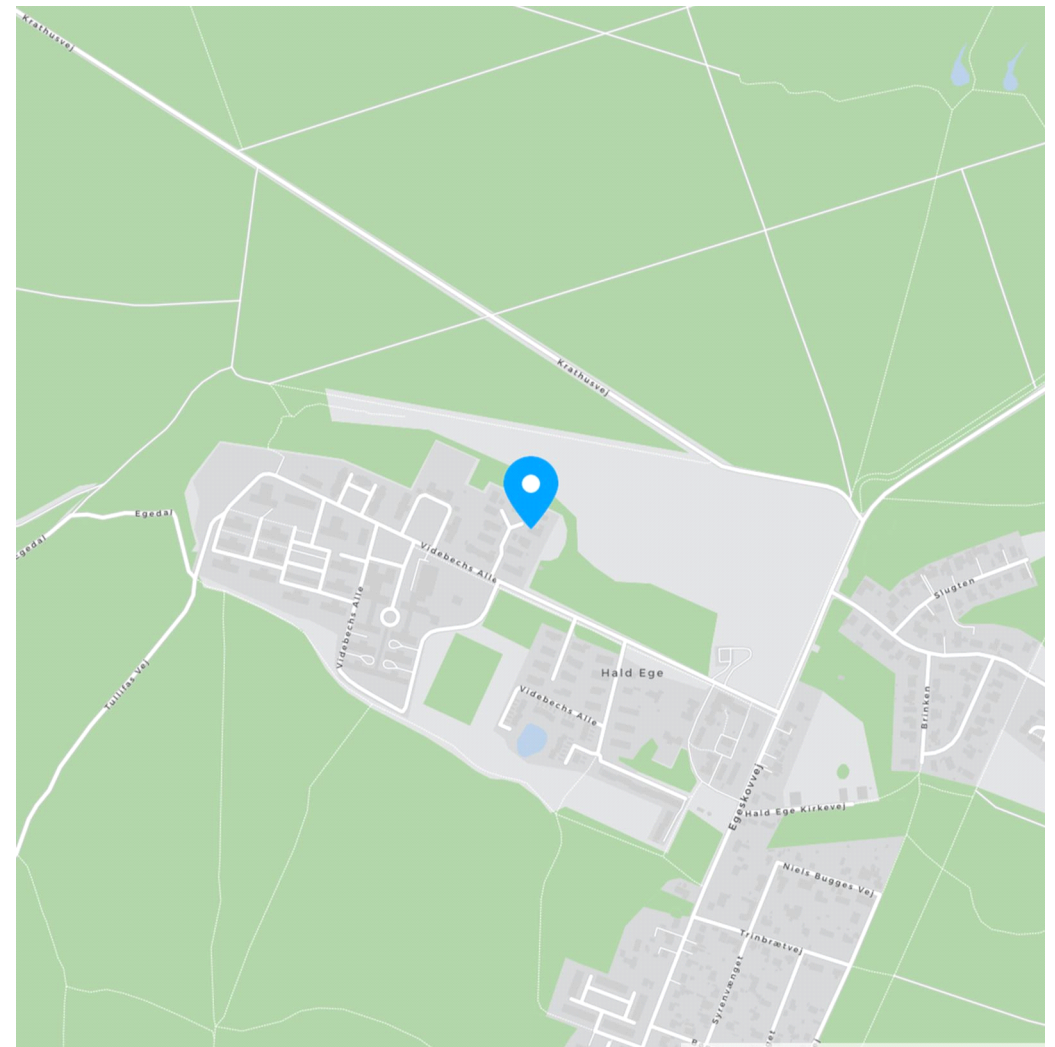
Adresse: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1 næ Hald Hgd., Dollerup
BFE-nr.:	9124202
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.521.000 kr.
Grundværdi:	953.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.816.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	760 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	28 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:

Lokalplan 99B

Nr. 1 lyst d. 27.03.1951 lbnr. 8220-69 Tillægstekst Dok om forbud mod hotel- eller
restaurations virksomhed mv, Vedr 1GQ Filnavn: 69_F_413

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: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
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.: 18.143 Forbrug: 13.837,10 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Sælger oplyser, at der også benyttes brændeovn og udgiften hertil er ikke medregnet.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5



Adresse: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.366	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.848	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	5.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	2.781		kr.	
Grundejerforening	kr.	1.250	I alt		4.032.797
Skorstensfejning	kr.	614			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	110			

Ejerudgift i alt 1 år

33.137

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.110 md./ 253.316 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.078 md./ 204.932 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 3 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: 31.10.2025
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: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025

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
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.367.300	2.410.381	2.384.784	DKK	2,23	78.088	27,25	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Egeskoven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Voss

Microovn: Siemens

Gaskogeplade: Siemens

Emhætte: Thermex

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: LG

Fryser: LG

Indbygget kaffemaskine:

Vaskemaskine: Asko

Tørretumbler: Asko

Ladestander til elbil medfølger ikke.

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 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.

Bændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn 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 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.

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for



Adresse: Videbechs Alle 4E, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250283
Ejerudgift/md.: kr. 2.761

Dato: 02.11.2025

disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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