



REAL

Frejasvej 5, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.406	Grund m ²	700
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **492260136**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder

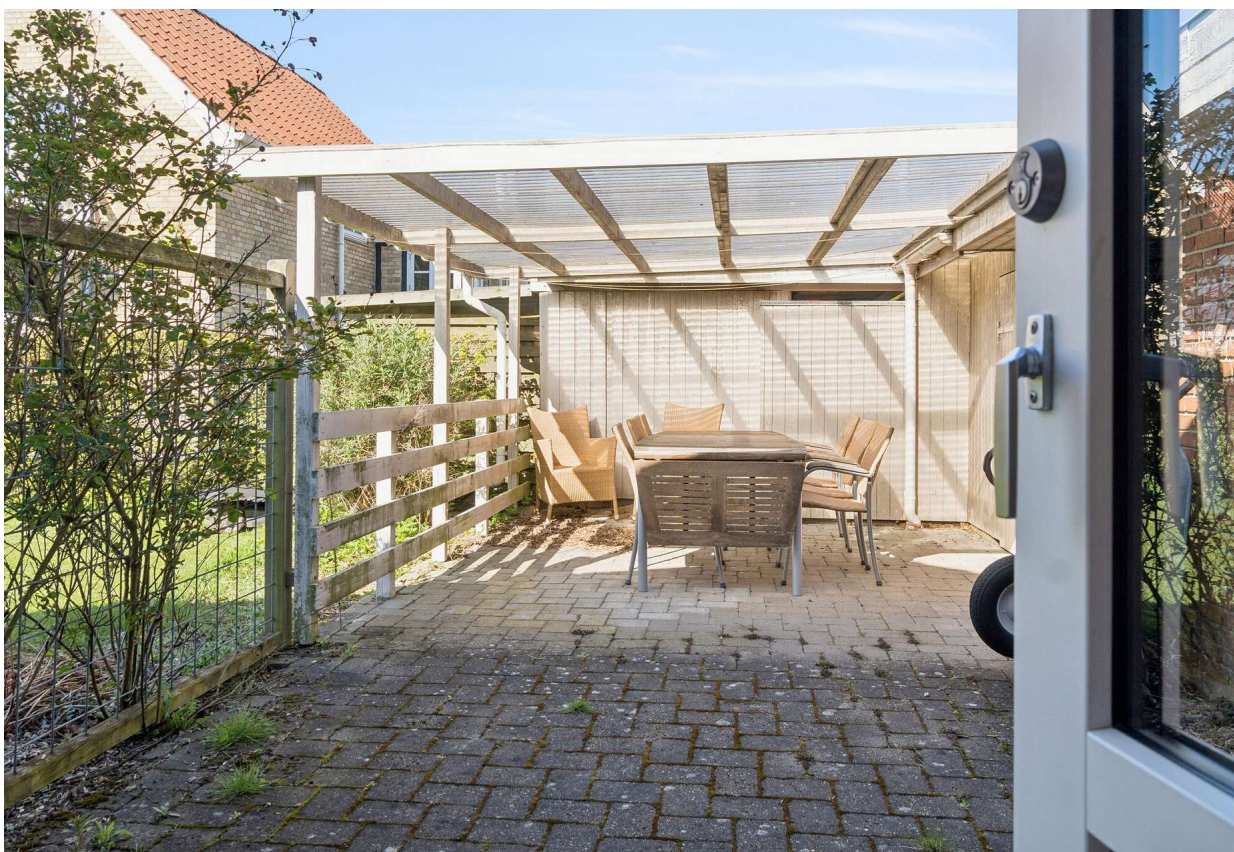
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026



Familievenlig etplansvilla i roligt kvarter tæt på Nørresø og centrum.

Velkommen til Frejasvej 5 – en velholdt og indbydende etplansvilla beliggende i Viborgs attraktive nordlige bydel. Her får du en rolig placering på en lukket villavej, samtidig med at du er tæt på både centrum og de naturskønne omgivelser ved Nørresø, hvor bl.a. Nørresøbadet indbyder til friluftsliv og afslapning.

Villaen er opført i 1975 og fremstår i flot og velpasset stand med bl.a. tegltag fra 2004 og nye vinduer i 2010 – klar til at danne rammen om en ny families hverdag.

Boligen byder på 144 kvm bolig og er indrettet med en praktisk entré med adgang til en separat værelsesafdeling, hvor du finder hele 4 gode værelser samt et badeværelse med gulvvarme samt gæstetoilet.

Husets hjerte er det rummelige køkken/alrum, som danner en naturlig samlingsplads for familien. Herfra er der åben forbindelse til den lyse stue, hvor de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og direkte udgang til en delvist overdækket, sydvestvendt terrasse – perfekt til både hverdagsliv og hyggelige sommeraftener.

Til ejendommen hører desuden en carport med integreret udhus samt en skøn, overskuelig og nem have, der kræver minimal vedligeholdelse.

En ideel bolig for familien, der ønsker god plads, en tryk beliggenhed og nærhed til både by og natur.

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: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026



Køkken/alrum med adgang til stuen og værelses afd.



Rummeligt køkken med godt lysindfald.



Stue med udgang til syd-/vestvendt terrasse.



Badeværelse med gulvvarme og brus.



I alt 4 gode værelser



Direkte udgang fra ét af værelserne.



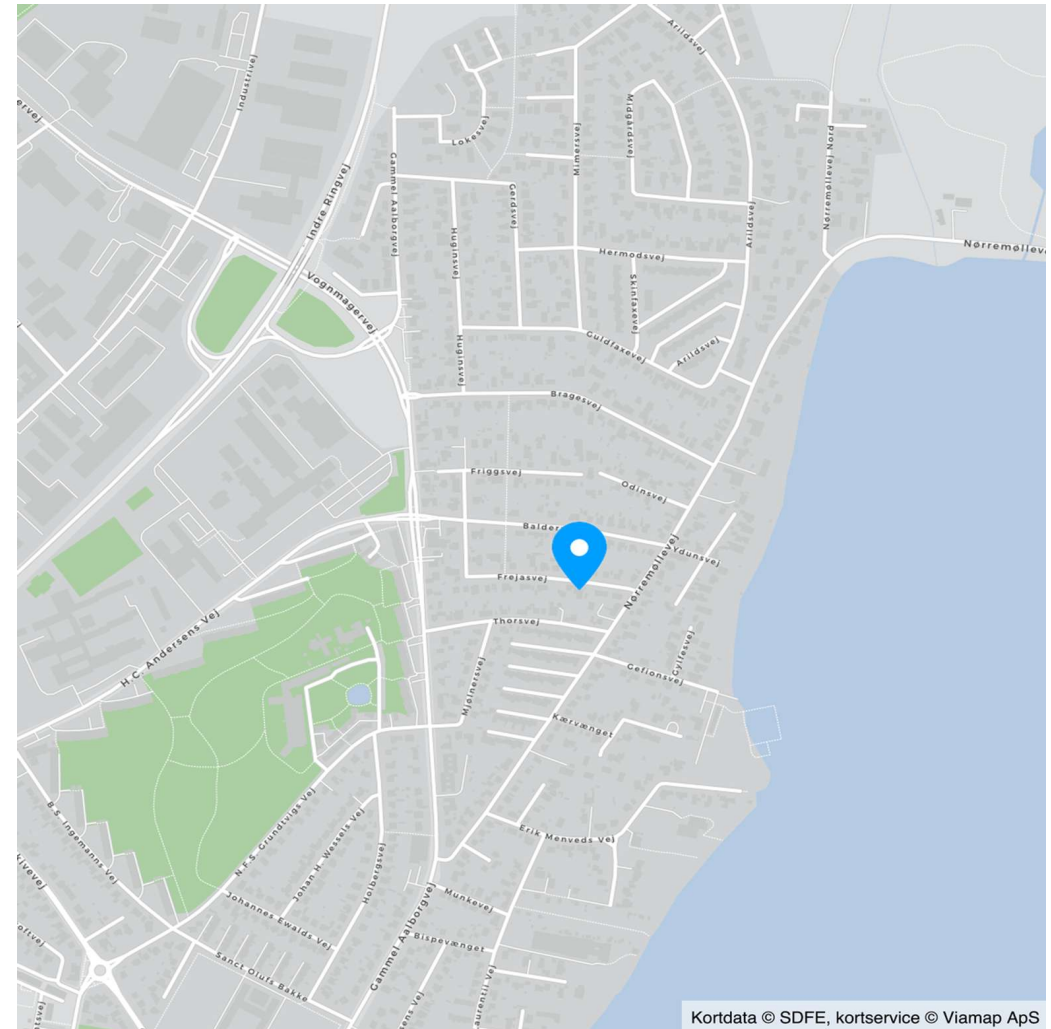
Adresse: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 400u Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5591176
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.183.000
Grundværdi: 1.013.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.746.400
Grundlag for grundskyld: 810.400

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.07.1976 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger
Lokalplan BV001 - Nordre bydel "Galgehøjtoft" i Viborg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Blomberg, indbygningsovn), Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Blomberg), Vaskemaskine (BEKO)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

Vejforening - Frejasvej

Der er etableret en uformel vejforening for ejendommens vej, hvor samtlige grundejere deltager. Foreningen varetager fælles udgifter og opgaver, herunder eksempelvis snerydning.

Det årlige bidrag fastsættes efter fælles aftale mellem vejens beboere og har tidligere udgjort ca. kr. 500. Det bemærkes, at bidraget kan variere fra år til år, og at der i det seneste år ikke har været opkrævet betaling. Der foreligger ikke vedtægter, referater, årsregnskab eller budget for foreningen. Nye ejere er forpligtet til at indtræde i ordningen. Til brug for beregning af ejerudgifter er der anslået et årligt bidrag på kr. 500 til vejforeningen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 20.610 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmeforbrug for 2025 er kr. 15.226.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.907	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	9.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.701	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Vejforening - Frejasvej, anslået	kr.	500	I alt	kr.	2.419.317
Husforsikring	kr.	6.444			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.871			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.062 md. / 156.746 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.463 md. / 125.553 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Frejasvej 5, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260136
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 400.000
Nr. 3: hovedstol kr. 651.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



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