



REAL

Skolevej 4, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.740	Grund m2	766
Byggear	1947	Energimærke	B

Sagsnr. **492250341**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Skolevej 4 – en imponerende og fuldstændig renoveret villa, der blot venter på, at du flytter ind og gør den til dit nye hjem. Denne bolig kombinerer klassisk charme med moderne komfort og er klar til indflytning, uden behov for større vedligeholdelse, da el, VVS og kloak er opdateret i forbindelse med renoveringen.

Ejendommen fremstår i flot stand efter en grundig modernisering, hvor der er lagt stor vægt på detaljer. Husets stueplan er ændret for at skabe en funktionel og moderne bolig med plads til både fællesskab og afslapning hver for sig. Boligen byder på masser af skabsplads i entreen, køkkenet og kælderplanet, hvilket sikrer god opbevaringsplads. Gulvvarme gennem hele huset sørger for behagelig varme året rundt, og et effektivt omfangsdræn giver tryghed mod fugt.

Planløsningen er lys og indbydende, med et køkken/alrum som hjemmets naturlige samlingspunkt, ideelt til madlavning og socialt samvær. Stuen har et dejligt lysindfald og rummelig plads til både spise- og sofagruppe. Begge plan har stilrene badeværelser i moderne materialer med en lækker finish. Boligen har også gode værelser med fine opbevaringsmuligheder, hvilket gør den ideel for både par og børnefamilier.

Udenfor findes en stor carport, der er forberedt til lade stander, samt en flot, overskuelig have med plads til leg, grill og afslapning. Beliggenheden er i et roligt og attraktivt kvarter i Viborg, tæt på skoler, daginstitutioner, indkøb, centrum, søerne og den smukke natur.

Kort sagt er dette et indflytningsklart og flot moderniseret hjem med kvaliteter ud over det sædvanlige – perfekt for den, der ønsker et moderne hjem i et trygt og attraktivt område.

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: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026



Adresse: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

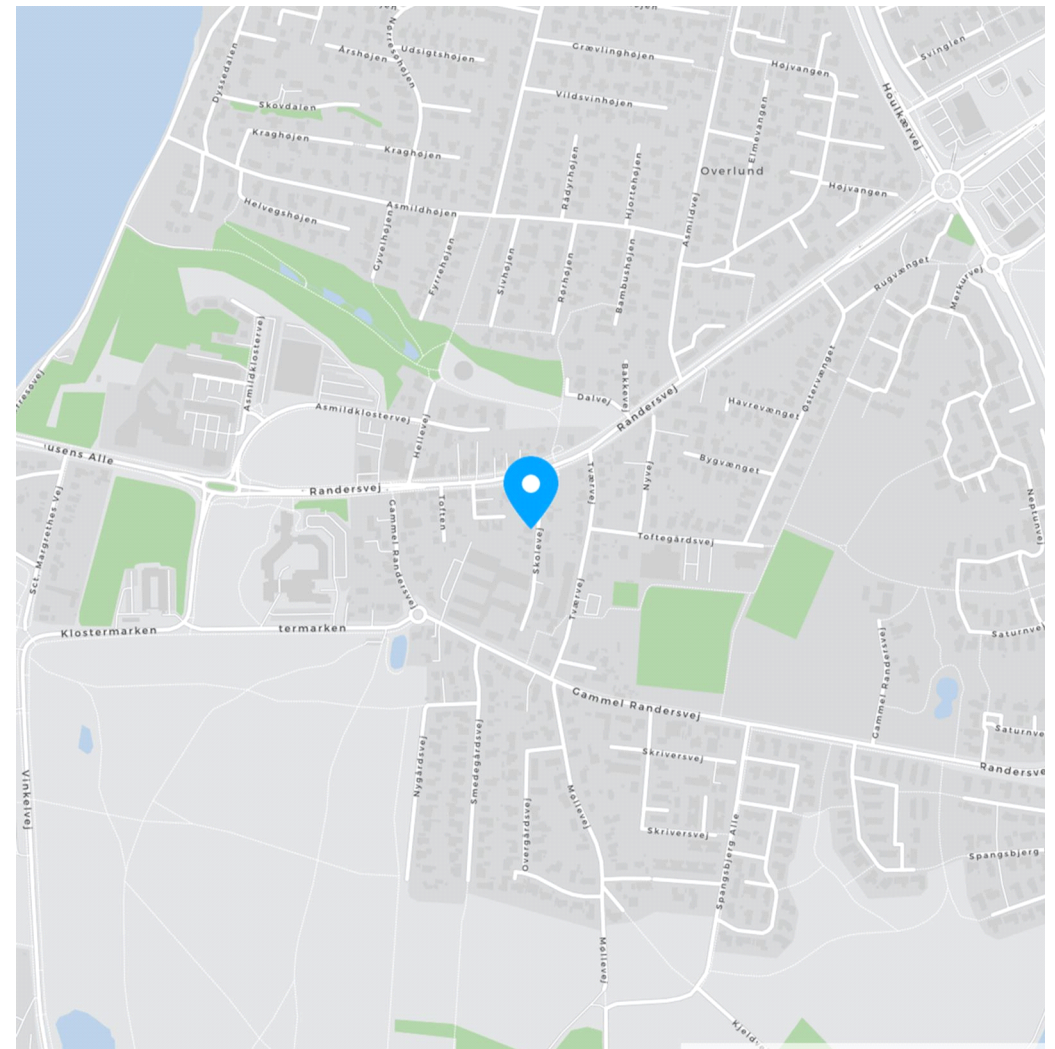


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	16 bl Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	3450522
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1947

Arealer*

Grundareal:	766 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	95 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. 04.02.1933 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 22.10.1965 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning
mv, Resp lån i off midler

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.200.000 kr.
Grundværdi:	412.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	960.000 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: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.194 Forbrug: 22.872,10 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

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 sælgers 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.



Adresse: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.896	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.468	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	5.519	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.520.120
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	74			

Ejerudgift i alt 1 år

20.878

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.400 md./ 160.797 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.800 md./ 129.600 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: 15.01.2026
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: Skolevej 4, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250341
Ejerudgift/md.: kr. 1.740

Dato: 15.01.2026

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	776.577	776.577	781.792	DKK	2,34	45.943	26,75	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køkken stueplan
Indbygningsovn: Vestfrost
Kogeplade: Vestfrost
Emhætte: Vestfrost
Opvaskemaskine: Vestfrost
Køleskab: Vestfrost

Køkken kælder
Indbygningsovn: Vestfrost
Kogeplade: Vestfrost
Emhætte: Vestfrost
Køleskab: Vestfrost
Fryseskab: Vestfrost
Vaskemaskine: Vestfrost
tørretumbler: Vestfrost

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