



REAL

Kirkebakvej 85, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.860	Grund m ²	610
Byggeår/ombygget	1951/1960	Energimærke	D

Sagsnr. **492260248**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026



Indflytningsklar villa med flot stand, anvendelig kælder og attraktiv beliggenhed i Viborg Vest

Velkommen til Kirkebækvej 85 – en velholdt og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed i Viborgs populære vestby. Her bosætter I jer tæt på hverdagens mange faciliteter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, fodboldbanerne, Islandsparken, rekreative områder og Viborgs hyggelige bymidte.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt både ude og inde og er klar til at tage imod sine nye ejere. Her er der ikke tale om et omfattende renoveringsprojekt – faktisk skal I blot sætte jeres eget præg med en pensel, når I flytter ind.

Udvendigt får I blandt andet glæde af omfangsdræn omkring huset, en isoleret garage samt en praktisk carport, der tilsammen giver gode rammer til både biler, hobby og opbevaring.

Boligens stueplan byder velkommen i en entré med adgang til husets lyse køkken med god spiseplads. Herfra fortsætter boligen naturligt til den hyggelige stue, der er indrettet med både spiseafdeling og en dejlig tv-stue. Fra stuen er der udgang til en stor, hævet terrasse, hvor sommeren kan nydes i rolige omgivelser. Fra køkkenet er der desuden adgang til et stort værelse, som kan anvendes som soveværelse, kontor eller teenageafdeling.

På førstesalen finder I to store og regulære værelser samt et flot og moderne badeværelse, der fuldender etagen.

Kælderen er en stor bonus ved boligen. Den fremstår tør og særdeles anvendelig og rummer et praktisk bryggers, viktualierum samt to gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten behovet er hobbyrum, hjemmekontor, træningsrum eller ekstra opbevaring.

En bolig, hvor vedligeholdelsen er i orden, beliggenheden er attraktiv, og rammerne er klar til, at en ny familie kan flytte direkte ind og nyde livet fra første dag.

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: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026



Flot Invita køkken med spiseplads.



Fra stuen er der udgang til skøn terrasse.



Ialt 2 toiletter, her badeværelse på 1. sal.



I alt 2-3 værelser + gode disp. rum i underetagen.



Gode disp. rum - mange anvendelsesmuligheder.



Til villaen hører isoleret garage og carport.

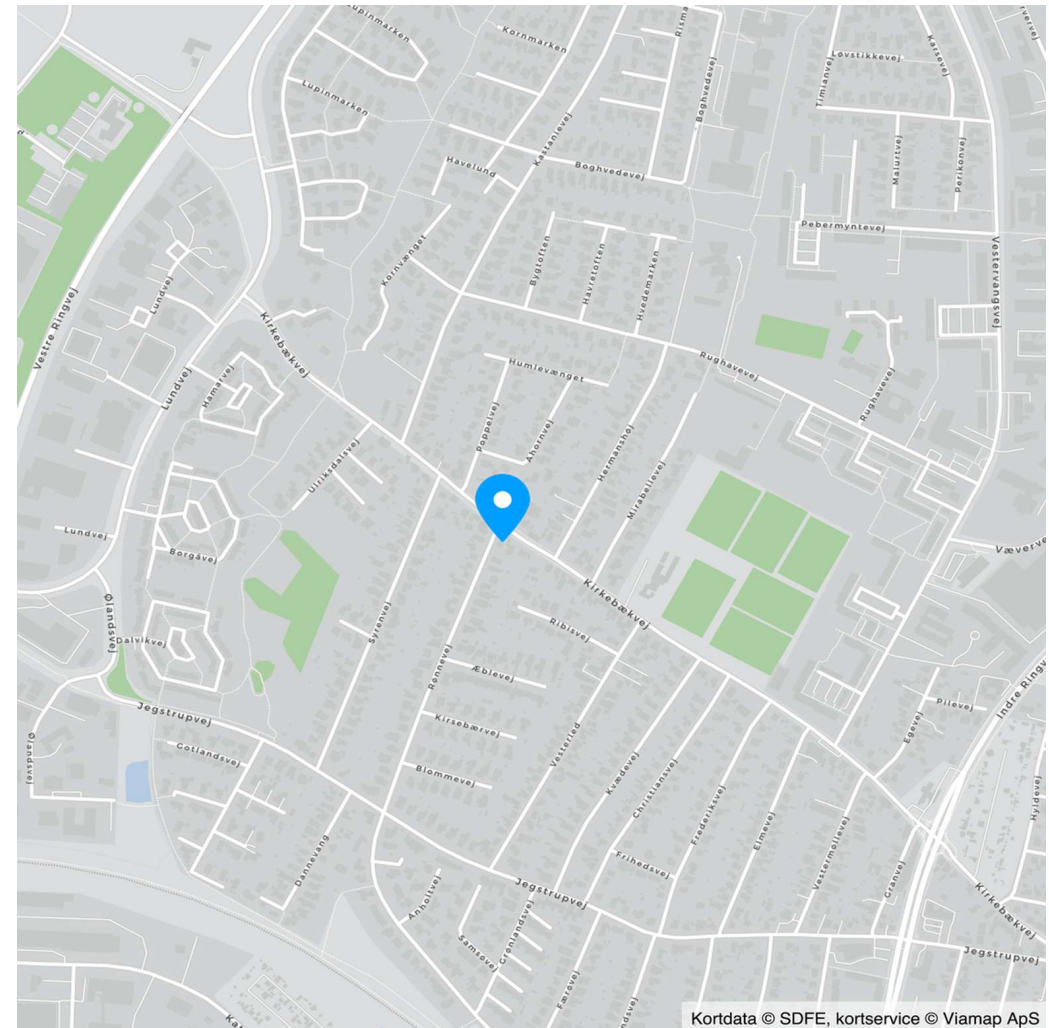
Adresse: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 221i Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5589066
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1951/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.751.000
Grundværdi: 598.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.800
Grundlag for grundskyld: 478.400

Arealer**

Grundareal: 610 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Garage: 34 m²
Udhus: 10 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: 24.06.1905 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 16.07.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 25.10.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 04.02.1948 - Dok om fri udsigt
- Nr. 5: 06.07.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan VIBNV.B1.01 - Viborg Nordvest Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens, indbygningsovn), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 28.870 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers aktuelle varmekonsum de seneste år er som følgende: 2024 brugte de 17851,3 kwh til 20971,33 kr og i 2025 brugte de 17045,6 kwh til 17814,11 kr. Et forventet aconto for 2026: 17456,4 kwh til 18190kr.

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

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.144	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.678	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Forsikring	kr.	6.001	I alt	kr.	2.117.517
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.325			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.467 md. / 137.608 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.185 md. / 110.224 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kirkebækvej 85, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 492260248
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 24.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.685.000
Nr. 7: hovedstol kr. 405.000

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.

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