



REAL

Tvæervej 27, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.937	Grund m ²	962
Byggeår	1981	Energimærke	B

Sagsnr. **492260298**

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: Tvæervej 27, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026



Totalmoderniseret villa i det gamle Overlund – indflytningsklar bolig med skønne uderum

Velkommen til Tvæervej 27 – en særdeles flot og totalmoderniseret villa beliggende i det attraktive og eftertragtede område, der i daglig tale er kendt som "det gamle Overlund". Her får du en bolig, hvor der er tænkt over både funktionalitet, materialevalg og indretning, og hvor hjemmet fremstår indflytningsklart fra første dag. Beliggenheden er særdeles familievenlig med kort afstand til både skole, indkøb og de naturskønne omgivelser ved Klostermarken.

Indenfor mødes du af en indbydende entré, som er praktisk forbundet med boligens bryggers. Herfra åbner hjemmet sig op mod de lyse og moderne leverum. Boligens naturlige samlingspunkt er det skønne køkken/alrum i åben forbindelse med stuen. Køkken/alrummet har direkte forbindelse til et praktisk viktualierum, som giver god opbevaringsplads. Boligen byder på to gode børneværelser, der har tæt adgang til badeværelse – en løsning, der giver både komfort og privatliv for hele familien. Forældrene får deres helt egen, private afdeling med soveværelse og tilhørende badeværelse, så boligen på fornem vis adskiller børne- og forældreafdelingen.

Udenfor fortsætter den gode oplevelse. Rundt om størstedelen af huset ligger en stor og skøn træterrasse, som skaber et fantastisk udemiljø med rig mulighed for at indrette flere hyggelige opholdszoner. Her kan sommerdagene nydes med grill, loungemøbler og lange aftener i godt selskab.

Til ejendommen hører desuden en god indkørsel med carport samt isoleret redskabsrum, som giver gode praktiske faciliteter til både opbevaring, hobby og hverdagens fornødenheder.

Tvæervej 27 er med andre ord en villa, hvor den gennemgribende modernisering, den gennemtænkte planløsning og den attraktive beliggenhed går op i en højere enhed. Velkommen hjem.

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.

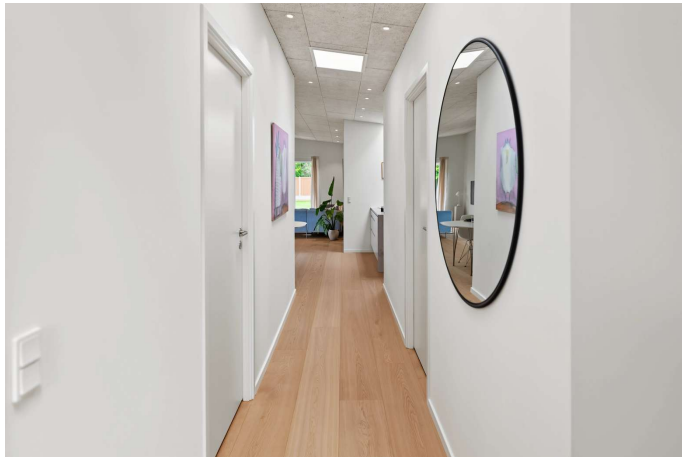
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Tværvej 27, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026



Gennemgående gang



Køkken med viktualierum.



Lyst og åbent køkken-alrum



Stue



I alt 2 badeværelser med bruseniche.



Soveværelse med adgang til eget badeværelse.

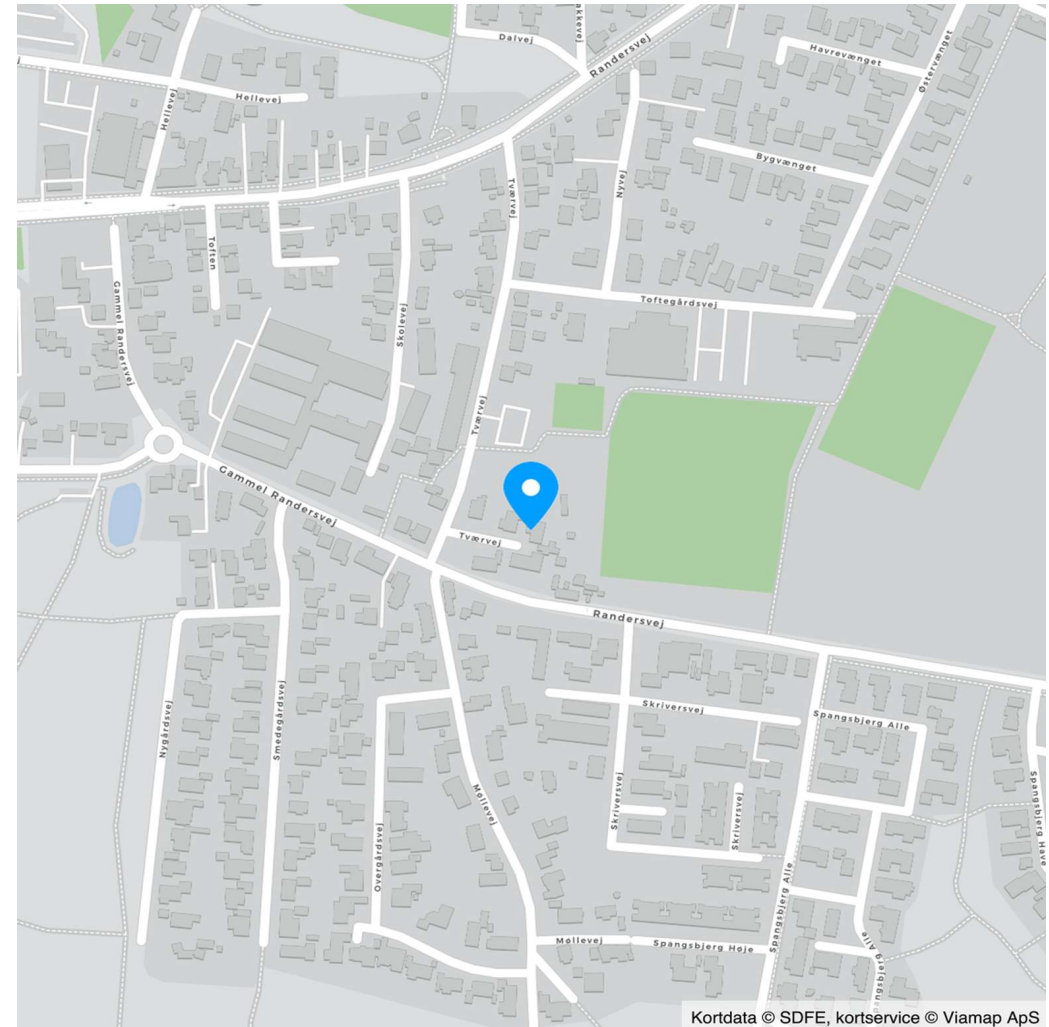
Adresse: Tværvej 27, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tværvej 27, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 7iu Overlund By, Asmild
BFE-nr.: 3449881
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.581.000
Grundværdi: 770.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.264.800
Grundlag for grundskyld: 616.000

Arealer**

Grundareal: 962 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Carport: 45 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

Ingen

Planer

Kommuneplan VIBØ.B4.05 - Viborg Øst Blandede boliger

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Gorenje, 2025), Tørretumbler (Electrolux), Fryser (Frigor, 2025), Ovn (AEG), Køleskab (Bauknecht, 2025), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Bauknecht, 2025, m. indbygget emhætte.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tværvej 27, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 11.560 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Tværvej 27, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
 Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.450	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.084	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.925	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	3.878	I alt	kr.	3.022.850
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarmeanlæg	kr.	1.910			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.248			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.520 md. / 198.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.235 md. / 158.817 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Tværvej 27, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260298
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 20.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 960.000
Nr. 2: hovedstol kr. 880.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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