

A photograph of a brick villa with a white door and a garden bench. The villa has a red brick exterior and a white door with a glass panel. A white bench is placed on a paved area in front of the villa. There are green plants and flowers in the garden.

REAL

Kildebakken 6, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.577	Grund m2	843
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **492250265**

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: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Familievenlig villa med masser af plads og potentiale – velkommen til Kildebakken 6 i Viborg

Drømmer I om en rummelig bolig med god beliggenhed og masser af muligheder? Så er Kildebakken 6 i Viborg et oplagt valg. Her får I en solid og charmerende villa med hele 173 m² bolig, fem værelser, tre badeværelser og en stor, anvendelig kælder 75 kvm. med egen indgang og badeværelse – perfekt til den pladskrævende familie, teenage afdeling, hjemmekontoret eller jer, der ønsker ekstra rum til hobby og fritid.

Villaen er opført i klassiske og gedigne materialer og fremstår velholdt, og med bl.a. tag og undertag fra 2019. Her får du masser af potentiale til at sætte dit eget præg. Huset byder på en god og funktionel planløsning, hvor hverdagen kan få lov at udfolde sig med plads til både samvær og privatliv. De mange værelser giver stor fleksibilitet, og kælderen åbner op for endnu flere muligheder – fx opbevaring, motionsrum eller værksted.

Ejendommen er beliggende i et roligt og trygt boligområde i den østlige del af Viborg – tæt på skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder. Her bor I i et etableret kvarter med et godt naboskab og kort afstand til byens mange faciliteter.

Udenfor venter en hyggelig have med plads til leg, afslapning og udeliv, samt carport og gode parkeringsforhold. Ejendommen opvarmes med fjernvarme og suppleres med brændeovn, hvilket sikrer en både komfortabel og økonomisk varme.

Kildebakken 6 er et hjem med sjæl, plads og potentiale – perfekt til jer, der ønsker at skabe jeres egen base i rolige og familievenlige omgivelser.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – her får I virkelig meget hus for pengene!

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: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025



Spisestue



Stue



Spisestue



Udestue

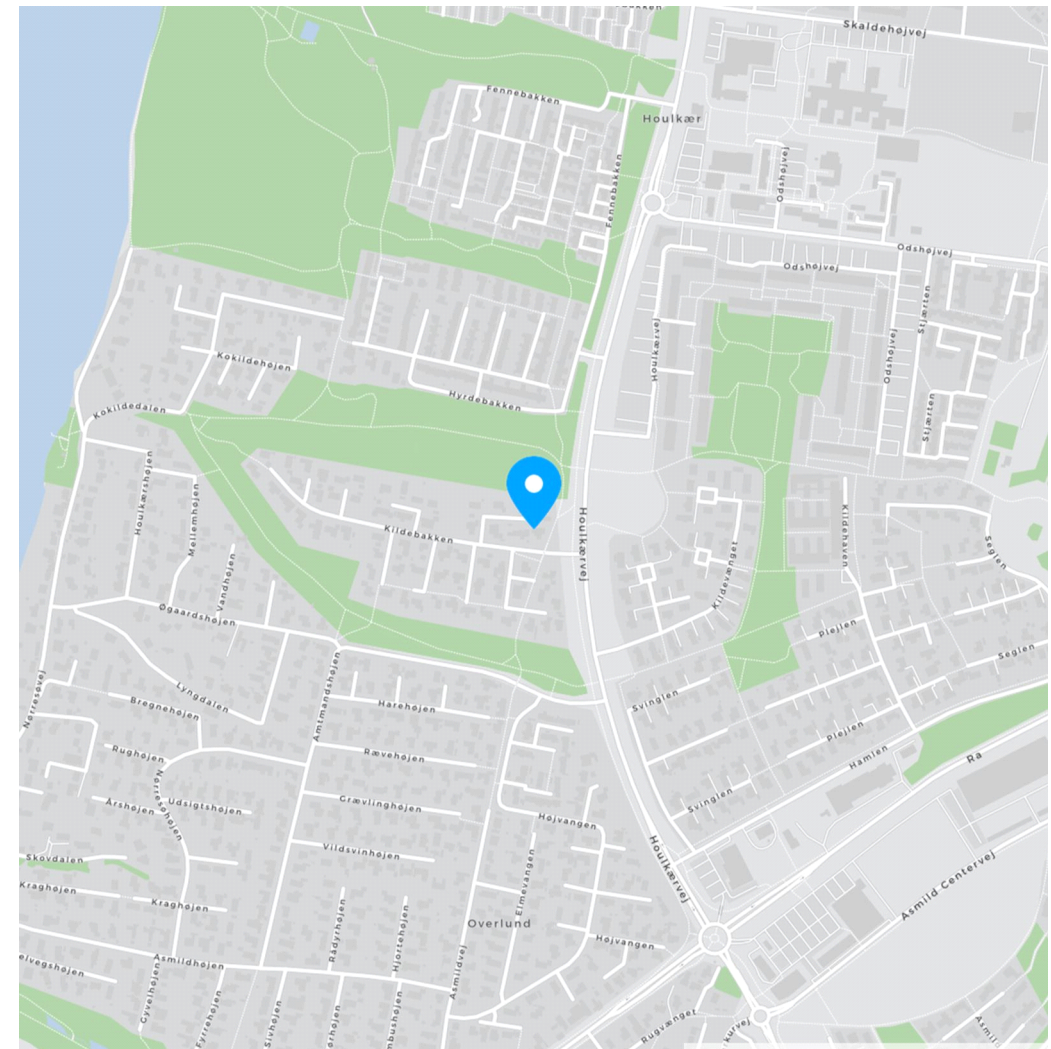
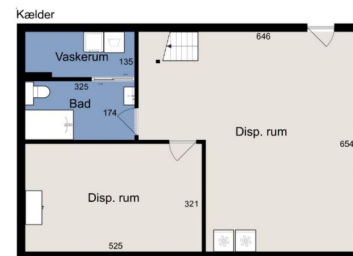


Badeværelse

Adresse: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 ce Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	3449043
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.513.000 kr.
Grundværdi:	819.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.010.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	843 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Garage:	37 m ²
Udestue:	20 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. 12.07.1973 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv
grundejerforening mv, fællesantenne mv.

Nr. 2 lyst d. 07.11.1975 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning
mv, Resp lån i off midler

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: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Djøf Forsikring v/Købstædernes Forsikring
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.: 26.659 Forbrug: 22.767,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 benytter også brændeovnen som opvarmningskilde.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5



Adresse: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.253	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr. 7.535	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr. 5.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr. 2.781	I alt	kr.	3.026.797
Grundejerforening	kr. 3.000			
Skorstensfejning	kr. 614			
Genbrugsgebyr	kr. 1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 109			

Ejerudgift i alt 1 år 30.921

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 15.789 md./ 189.473 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.785 md./ 153.421 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 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: 04.12.2025
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: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.362.372	2.362.372	2.373.222	DKK	2,2	131.081	29,75	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kildebakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: AEG

Kogeplade: AEG

Emhætte: Siemens

Opvaskemaskine: AEG

Køleskab: Siemens

Vaskemaskine: Siemens

Tørretumbler:Blomberg

Køleskab 2 i kælder: Vestfrost

Ladestander til elbil medfølger ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en pejseindsats 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/pejseindsatsen 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 disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.



Adresse: Kildebakken 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250265
Ejerudgift/md.: kr. 2.577

Dato: 04.12.2025

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.

Der gøres opmærksom på at udestuen er registreret som overdækket areal på BBR, og skuret ikke kan godkendes.

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