



REAL

Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.374	Grund m ²	1.031
Byggeår	1984	Energimærke	D

Sagsnr. **492260255**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

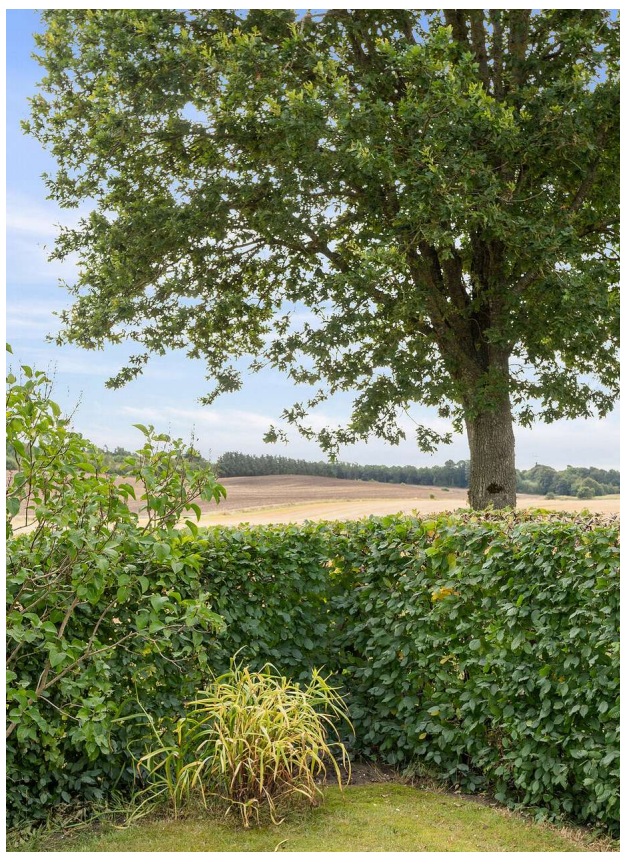
Salgsopstilling

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: Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260255
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 24.08.2026



Étplansvilla med carport og en skøn udsigt ud over landskabet.t

Velbeliggende på en lukket villavej i Sparkær finder I denne hyggelige ét-plansvilla fra 1984 på 115 m² med en dejlig udestue på 21 m². Hertil kommer en stor og skøn grund på hele 1.031 m², hvorfra der er en fantastisk udsigt over haven og de omkringliggende marker.

Boligen byder på et pænt og lyst køkken med spiseplads, tre gode værelser og et badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Endvidere er huset indrettet med en hyggelig spise- og opholdsstue med direkte udgang til den sydvendte udestue. Her kan udsigten og de lange sommeraftener virkelig nydes.

Til ejendommen hører desuden carport og to mindre udhuse.

Sparkær er et hyggeligt og aktivt lokalsamfund med gode hverdagsfaciliteter og et stærkt foreningsliv. Samtidig er beliggenheden ideel for jer, der ønsker fredelige omgivelser og natur tæt på, men stadig vil have kort afstand til Viborg, som kan nås på ca. 10-15 minutter i bil.

En dejlig villa med en skøn beliggenhed, stor grund og masser af muligheder – perfekt til både familieliv og dem, der drømmer om ro og luft omkring sig.

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: Irene Kusk Jensen Sørensen

Adresse: Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260255
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 24.08.2026



Indkørsel med adgang til carport.



Køkken med spiseplads.



Spise- og opholdsstue med udgang til udestue.



Udestue med fantastisk udsigt.

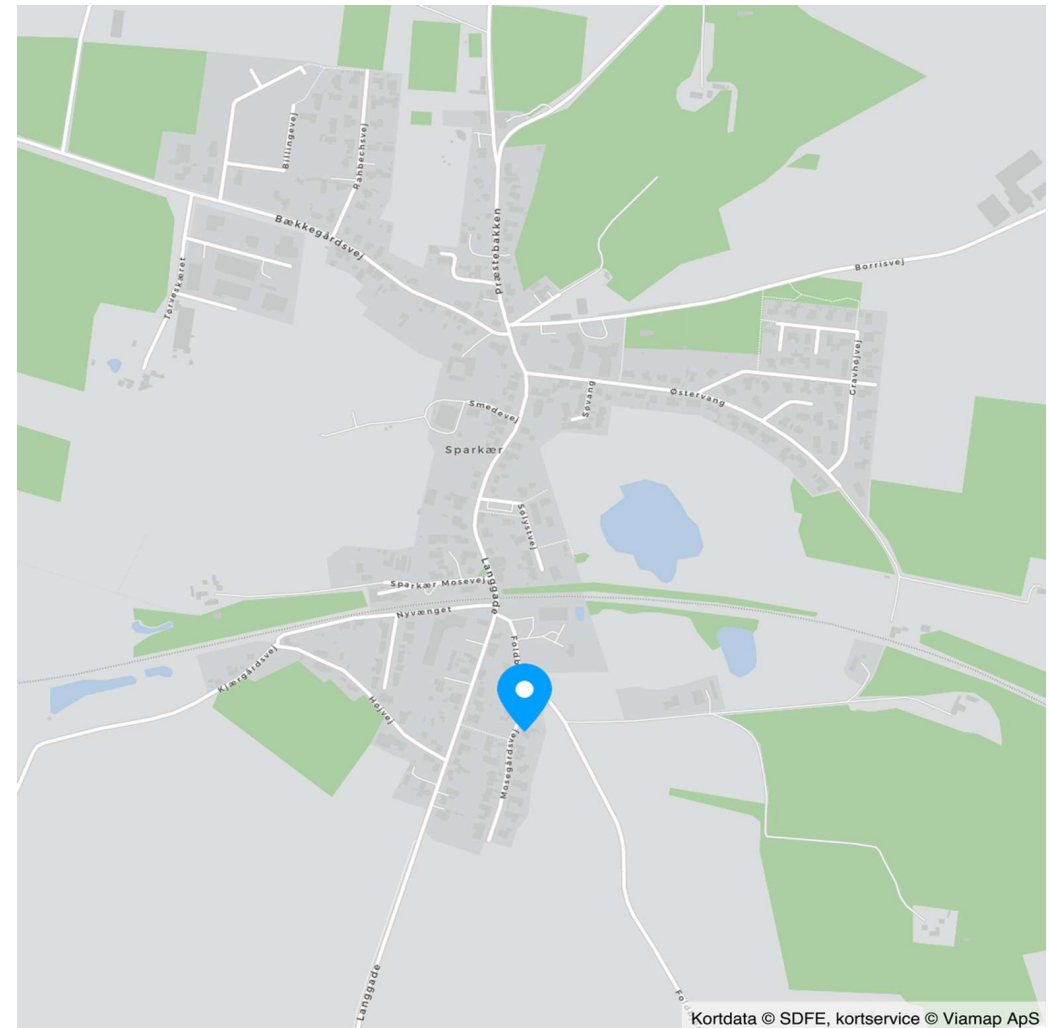


I alt 3 gode værelser.



Badeværelse med gulvvarme og brus.

Dato: 24.08.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260255
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 7ez Sparkær By, Nr. Borris
BFE-nr.: 4045517
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 712.000
Grundværdi: 349.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 569.600
Grundlag for grundskyld: 279.200

Arealer**

Grundareal: 1.031 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Carport: 42 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: 18.06.1907 - Dok om vandværk mv, akt A550

Planer

Kommuneplan SPAR.B4.03 - Sparkær Blandede boliger
Lokalplan 04B0401/NR16B - Boligområde i Sparkær, lokalplan 16B

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur (AEG), Køleskab (Hisense), Fryser (Gram, Kummefryser), Opvaskemaskine (Grundig), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260255
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 1.404 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260255
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.905	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.211	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation, genbrugspladsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.692	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	809.296
Husforsikring	kr.	6.180			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.487			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.416 md. / 52.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.536 md. / 42.427 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 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: Mosegårdsvej 5, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260255
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 24.08.2026

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. 60.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

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.

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