



Spidstoftvej 14, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.006	Grund m ²	725
Byggeår	1929	Energimærke	D

Sagsnr. **492260259**

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: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026



Charmerende patriciervilla med sjæl, skøn have og central beliggenhed

Velkommen til Spidstoftvej 14 – en charmerende patriciervilla, hvor klassisk arkitektur, en dejlig atmosfære og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du en smuk og indbydende ejendom med masser af karakter, som samtidig byder på en skøn ugeneret beliggenhed tæt på Viborgs midtby.

Villaens nypudsede facade og smukke tegltag giver ejendommen et elegant og tidløst udtryk, der understreger den klassiske charme. Indenfor fortsætter den hyggelige stemning med blandt andet fine stuer en suite, som skaber en naturlig forbindelse mellem rummene og giver gode muligheder for både afslapning og hyggeligt samvær.

Udenfor venter en dejlig, regulær og ugeneret have, hvor man virkelig kan nyde privatlivet. Haven er nem at indrette efter familiens behov og danner en skøn ramme om sommerens lange dage, hyggelige middage og afslappende stunder.

Beliggenheden er endnu et stort plus. Her bor du centralt og har samtidig en dejlig ro omkring dig, mens Viborgs midtby med byliv, shopping, caféer og restauranter ligger tæt på. Det er således en bolig, der på fineste vis kombinerer det bedste fra to verdener – en fredelig og privat base med byens mange muligheder lige i nærheden.

Spidstoftvej 14 er kort sagt en villa med charme og sjæl, hvor den klassiske stil, den ugenerede have og den centrale beliggenhed tilsammen skaber en særdeles attraktiv ramme om det gode liv.

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.

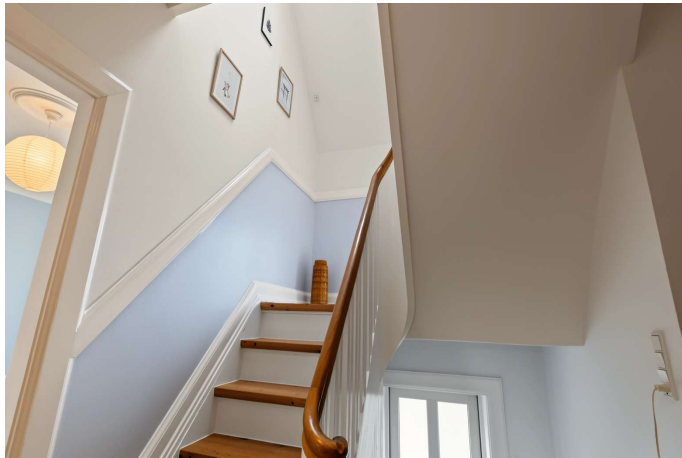
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026



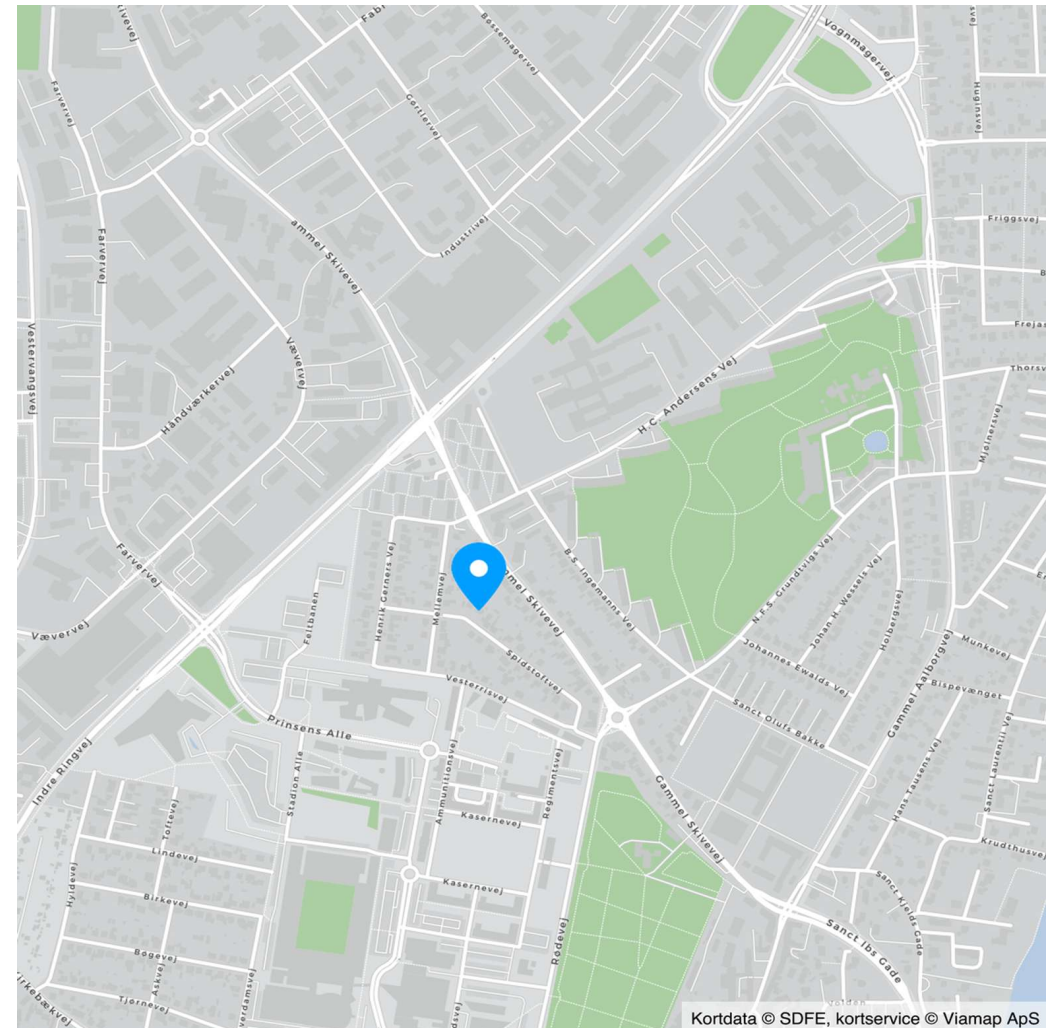
Adresse: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026



Alle mål er vejledende



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 324y Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5590500
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.865.000
Grundværdi: 1.413.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.292.000
Grundlag for grundskyld: 1.130.400

Arealer**

Grundareal: 725 m²
Boligareal i alt: 137 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 97 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: 10.05.1966 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Bosch), Komfur (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.617 Forbrug: 22.004 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.689	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	13.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Ejendomsbidrag 2026	kr.	4.358	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.027	I alt	kr.	3.827.650
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.074		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.910 md. / 250.916 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.752 md. / 201.022 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: Spidstoftvej 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 492260259
Ejerudgift/md.: kr. 3.006

Dato: 19.09.2026

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 hvilede 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. 1.972.000
Nr. 3: hovedstol kr. 394.000

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