

REAL



Vesterheden 67, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.841	Grund m ²	867
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **492260109**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.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: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026



Familievenlig bolig med skøn, sydvendt have og god beliggenhed i Viborg

Velkommen til Vesterheden 67, en velholdt og indbydende bolig med en attraktiv beliggenhed i et roligt og familievenligt område i Viborg. Her får du en bolig, hvor både hus og omgivelser danner de perfekte rammer for en tryk og komfortabel hverdag.

Boligen fremstår løbende opdateret med blandt andet nyere tag og gavle samt træ/alu-vinduer fra 2007, som bidrager til et moderne udtryk og et godt indeklima. Indenfor byder huset på en god og funktionel planløsning med hele fire værelser, hvilket giver god plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelset.

Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor køkkenet fra 2007 ligger i åben forbindelse med opholdsområdet. Her er der god plads til både madlavning, lektier ved spisebordet og hyggelige stunder med familie og venner. Boligen rummer desuden et pænt badeværelse fra 2015, som understreger den velholdte stil.

Fra opholdsrummet er der udgang til den overdækkede, sydvendte terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i læ og sol. Haven er lukket og ugenret, hvilket giver både privatliv og gode rammer for leg, afslapning og hyggelige grillaftener.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med gode stisystemer i området, der gør det nemt og trygt at komme rundt. Samtidig er der kort afstand til både skole, børnepasning og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og bekvem for hele familien.

Kort sagt en indflytningsklar bolig med en god planløsning, skøn have og en beliggenhed, der passer perfekt til familielivet. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, måske er Vesterheden 67 jeres næste 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: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Pænt lyst køkken fra 2007



Fantastisk lysindfald fra de mange vinduespartier.



Stue med udgang til syd-/vestvendt terrasse.



I alt 4 gode værelser



Badeværelse fra 2015 med brus.



Adresse: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

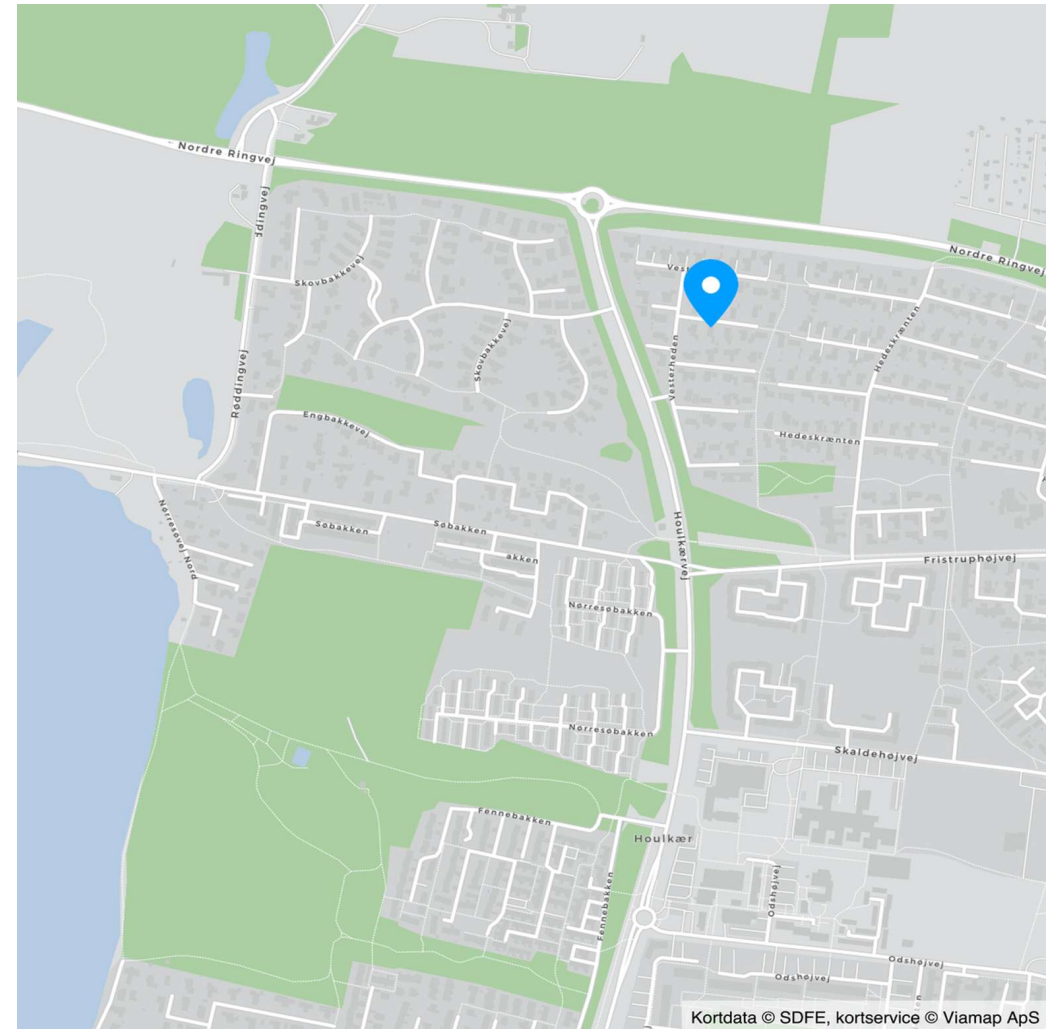
Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 560zm Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5594080
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.393.000
Grundværdi: 553.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.114.400
Grundlag for grundskyld: 442.400

Arealer**

Grundareal: 867 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 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: 13.05.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 2: 08.08.1983 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 27.01.1987 - Dok om grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan VIBØ.B1.01 - Viborg Øst Åben-lav boliger
Lokalplan BV039 - Vesterheden/Hedeskrænten, Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Voss Electrolux, Indbygningsovn), Køleskab (Hisense), Fryser (Indesit), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Electrolux), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 15.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årlige varmeforbrug i 2025 er kr. 14.980 kr.

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 salgsoptillingens 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 C



Adresse: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.683	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	6.204	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Genbrugsgebyr, bolig 1	kr.	1.350	I alt	kr.	2.016.850
Rottebekæmpelse	kr.	147			
Renovation	kr.	2.419			
Grundejerforening	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.091			

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/nettoyldelse 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.679 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: 30.04.2026

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: Vesterheden 67, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260109
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 09.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.472.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Heden
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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