

REAL



Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.424	Grund m ²	2.966
Byggeår/ombygget	1939/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **492260308**

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: Odsgårdsvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026



Hyggelig ejendom med god plads og gode udbygninger tæt på Viborg

Velkommen til Odsgårdsvej 8 i Vinkel – en hyggelig ejendom med god plads både inde og ude samt en rolig beliggenhed i kort afstand til Viborg. Her får du gode rammer for hverdagen og samtidig mulighed for at sætte dit eget præg på boligen.

Boligen rummer 137 m² og byder på en god og anvendelig indretning med flere gode opholdsrum og værelser. Her er plads til både familien, hjemmekontoret eller gæster, og boligens indretning giver mange muligheder for at tilpasse sig forskellige behov.

Til ejendommen hører desuden flere gode disponible arealer og en stor carport. Det giver god plads til eksempelvis værksted, hobby, opbevaring eller andre projekter og er med til at gøre ejendommen ekstra anvendelig. Alt værktøj og haveredskaber i værkstedet medfølger i øvrigt.

Udenfor får du god plads omkring huset og fine muligheder for at indrette hyggelige opholdsarealer. Ejendommen ligger med marker omkring sig og et dejligt udsyn til de åbne omgivelser, hvilket er med til at understrege den landlige stemning. Her er samtidig et rigt dyreliv, blandt andet kronvildt tæt på huset, og man mærker tydeligt roen ved at bo lidt væk fra byen.

Samtidig ligger Viborg fortsat inden for kort køreafstand med indkøb, skole, fritidsaktiviteter og byens øvrige tilbud. Odsgårdsvej 8 er derfor et oplagt valg for dig, der søger god plads, brugbare udbygninger og landlige omgivelser – uden at komme langt væk fra Viborg.

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: Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026



Gang



Køkken



Stue



Spisestue



Badeværelse

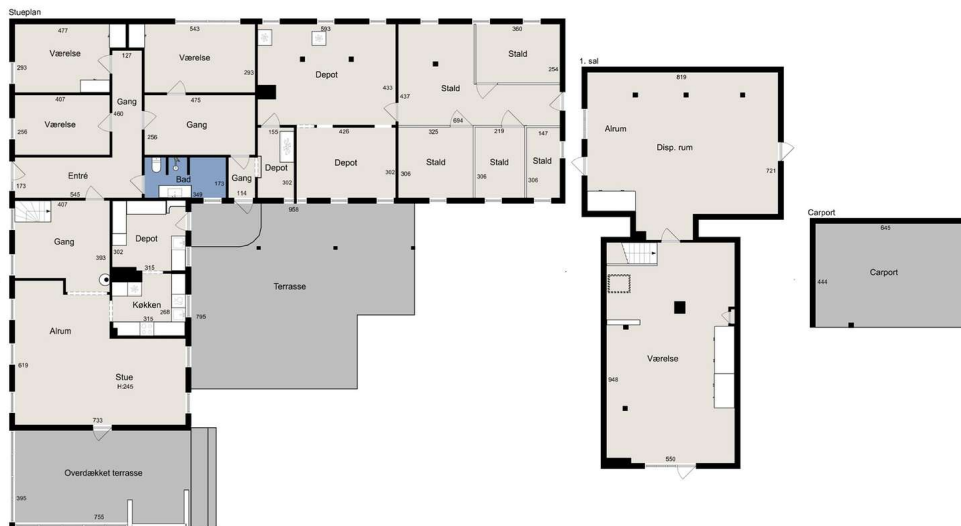


Arbejdsværelse

Adresse: Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

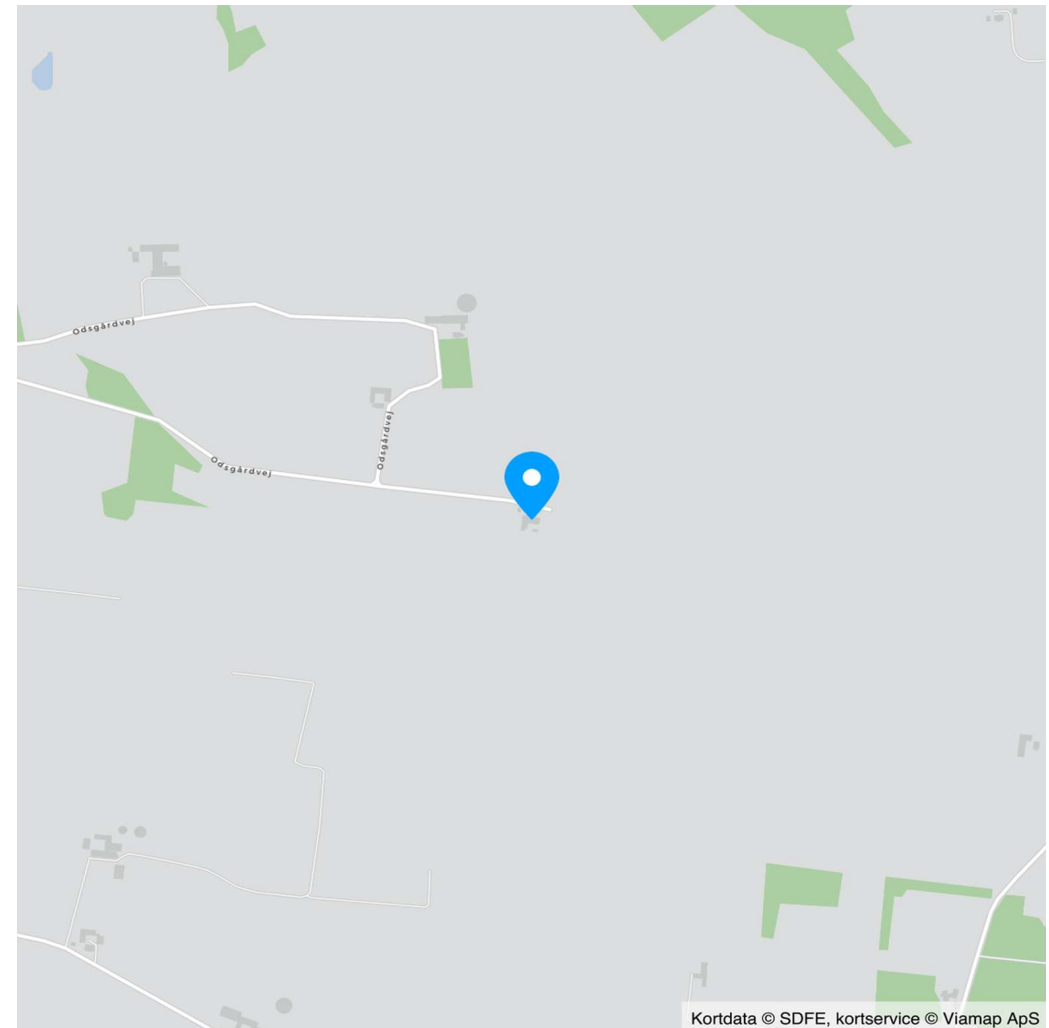
Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1e Kærrestrup Gde., Vinkel
BFE-nr.: 4012446
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1939/1978

Arealer**

Grundareal: 2.966 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Indbygget garage: 33 m²
Udhus: 112 m²
Udhus: 23 m²
Carport: 40 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 840.000
Grundværdi: 213.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 672.000
Grundlag for grundskyld: 170.400

** 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

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline), Komfur (Blomberg), Køleskab (Asko), Fryser (Ukendt, kummefryser), Opvaskemaskine (Frigor)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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.: 35.000 Forbrug: 44.659 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at varmekonsumet har udgjort ca 10.000 kr til træpiller + brændeovn.

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.427	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	6.297	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
Husforsikring	kr.	5.410	I alt	kr.	516.633
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.093			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.980 md. / 35.766 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.345 md. / 28.140 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Odsgårdvej 8, Vinkel, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 492260308
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 17.10.2026

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 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. 1: hovedstol kr. 852.000
Nr. 2: hovedstol kr. 78.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vand

Sælger aftager vand hos nabo og betaler årlig 2.000 kr. for dette.

Vej

Køber skal selv vedligeholde og rydde vejen op til ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Bevaringsværdi 6

Bygning 1, 2 og 3 er markeret med bevaringsværdi 6.

Uoverensstemmelser i forhold til BBR

Sælger oplyser at udnyttelse af 1. salen, overdækning mod syd samt overdækket terrasse ikke er registreret på BBR. Det er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende og ønsker køber at registrere og eventuelt lovliggøre skal dette ske på købers foranledning og regning. Omkostninger og evt. forhøjelse af ejendomsvurdering er ligeledes sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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