

REAL



Spurvevej 6, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	107
Kontant	1.950.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.796	Grund m ²	913
Byggeår	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **492260047**

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: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Velkommen til Spurvevej 6 i Viborg – en indflytningsklar og moderniseret villa i ét plan, perfekt til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker en nem og komfortabel bolig.

Huset fremstår flot og velholdt med nyere tag og pæne, opdaterede facader, som giver et moderne og indbydende førstehåndsbild. Indvendigt bydes du velkommen i et stort og lyst køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der gulvvarme, som sikrer en behagelig komfort året rundt, og de store opholdsrum giver plads til både hverdag og gæster.

Fra stuen er der direkte udgang til en stor, overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ og skygge – et ideelt sted til hyggelige sommeraftener. Haven er lukket og overskuelig, hvilket gør den både børne- og kæledyrsvenlig.

Boligen rummer et godt soveværelse samt to værelser, der kan anvendes som børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er flot moderniseret og fremstår stilrent og funktionelt.

Til ejendommen hører desuden en isoleret garage, som giver gode muligheder for både parkering, hobby eller opbevaring.

Alt i alt en gennemført bolig, hvor der er tænkt på både komfort, funktionalitet og æstetik – klar til nye ejere, der blot kan flytte ind og nyde det hele fra dag ét.

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: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Børneværelse



Værelse



Bryggers



Garage



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Udendørs



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Have



Have

Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Set fra haven



Set fra vejen



Entré



Set fra haven

Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 15bb Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5586646
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.556.000
Grundværdi: 716.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.244.800
Grundlag for grundskyld: 572.800

Arealer**

Grundareal: 913 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Garage: 43 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 3 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. : 01.04.2026 -
- Nr. : 01.04.2026 -
- Nr. 1: 21.05.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabriktionsdrift mv
- Nr. 2: 26.11.1964 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 07.10.1974 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBSV.B4.12 - Viborg Sydvest blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Ikea Mattradition), Kogeplade (Ikea induktion), Ovn (Gram), Køle/fryseskab (Ikea Tinad), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.934 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 12.716,09.

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

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.



Adresse: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsbidrag 2026
Husforsikring

kr. 6.348
kr. 6.587
kr. 3.694
kr. 4.920

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 1.950.000
kr. 13.550
kr. 8.000
kr. 1.971.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 21.550

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.697 md. / 128.364 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.569 md. / 102.823 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Spurvevej 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 492260047
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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