



REAL

Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	1.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.754	Grund m2	1.130
Byggeår/ombygget	1905/1989	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492240178**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492240178
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 07.09.2025



Beskrivelse:

Charmerende rødstensvilla med skøn have og sjælfulde detaljer på Sdr. Rind Vej 63

Velkommen til Sdr. Rind Vej 63 – en charmerende rødstensvilla, der emmer af personlighed og finesse. Denne bolig er et sandt fund for dem, der værdsætter klassisk charme kombineret med moderne komfort. Her får du ikke blot et hjem, men også en oase af ro med en vidunderlig have fyldt med små hyggelige kroge og stemningsfulde opholdssteder.

Villaen byder på mange fine detaljer, som skaber en unik atmosfære. Indenfor mødes du af lyse og rummelige rum med smukke trægulve og originale detaljer, der tilfører boligen varme og karakter. Køkkenet er funktionelt og indbydende, og boligens stue udstråler hjemlig hygge – perfekt til afslapning og samvær med familie og venner. De forskellige værelser er rummelige og fleksible, ideelle for både børnefamilier og par, der ønsker lidt ekstra plads.

Udenfor venter en stor, velanlagt have, som virkelig er noget særligt. Her finder du et væld af små kroge og solfyldte opholdssteder, hvor du kan nyde udelivet året rundt. Den frodige beplantning skaber en stemningsfuld atmosfære og giver dig muligheden for at skabe dit eget grønne paradis – perfekt til afslapning, havehygge eller en stille stund med en god bog.

Sdr. Rind Vej 63 ligger i rolige og naturskønne omgivelser med kort afstand til byliv og nødvendige faciliteter. Her får du den perfekte kombination af privatliv og nærhed til både natur og hverdagens bekvemmeligheder.

Kom og oplev denne skønne villa – et hjem, hvor du kan skabe minder for livet. Book en fremvisning i dag, og lad dig fortrylle af den særlige stemning på Sdr. Rind Vej 63!

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: Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492240178
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 07.09.2025



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Stue



Stue



Adresse: Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492240178
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 07.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	53 b Sdr. Rind By, Sdr. Rind
BFE-nr.:	4009660
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1905/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.156.000 kr.
Grundværdi:	353.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	924.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.130 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²
Udhus:	4 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492240178
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 07.09.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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, der er opsat solcelleanlæg og det seneste årsforbrug til varmepumpe og almindeligt elforbrug udgør kr. 13.872.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.
Energimærkning: Energimærke A2010. Der henvises til side 5

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter
Er ifølge sælger efterreguleret og afregnet.

Kloakseparering
Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492240178
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 07.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.716	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.569	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.078
Husforsikring	kr.	8.454	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.508	I alt	kr.	1.314.728
Skorstensfejning	kr.	588			
Genbrugsgebyr	kr.	1.159			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	59			

Ejerudgift i alt 1 år 21.053

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.065 md./ 84.775 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.654 md./ 67.850 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Sdr. Rind Vej 63, Sdr. Rind, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492240178
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 07.09.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	572.259	572.259	534.523	DKK	1,5	59.553	12,00	3,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: AEG
Kogeplade: ja
Emhætte: Voss
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Electrolux
Fryseskab: Scancool
Mikroovn: Panasonic
Vaskemaskine: Miele

Energimærkning:

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.

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