



**REAL**

## Egevej 16

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>107</b> |
| Kontantpris      | <b>1.895.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.960</b>         | Grund m2    | <b>561</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1938/1995</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **492240119**

---

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025



### Beskrivelse:

Med sin hvidpudsede facade og sorte betontagsten fremstår denne villa både klassisk og stilfuld. Her får du 170 m<sup>2</sup> under tag, fordelt på tre plan, hvilket giver masser af plads til hele familien.

Når du træder ind i stueetagen, mødes du af et åbent og lyst opholdsrum, hvor køkkenet er integreret med den store stue – perfekt til samvær og hyggelige middage. Derudover finder du et badeværelse på denne etage.

1. salen byder på tre gode værelser samt et toilet, hvilket gør den ideel som privat afdeling for familien.

Den anvendelige kælderetage giver dig ekstra plads med to disponible rum i boligstandard, vaskerum, endnu et badeværelse samt direkte udgang til haven.

Udendørs får du et fantastisk havemiljø med flere hyggelokke, hvor du kan nyde solen hele dagen.

Derudover får du:

- Dobbelt carport på 43 m<sup>2</sup> samt to praktiske redskabsrum
- Børnevenlig beliggenhed – kun 500 meter til skole, daginstitutioner og indkøb
- Blot 1,5 km til midtbyen

En perfekt bolig for familien, der ønsker plads, charme og en central beliggenhed – kontakt os for en fremvisning!

### 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: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025



køkken



køkken



stue



stue



værelse



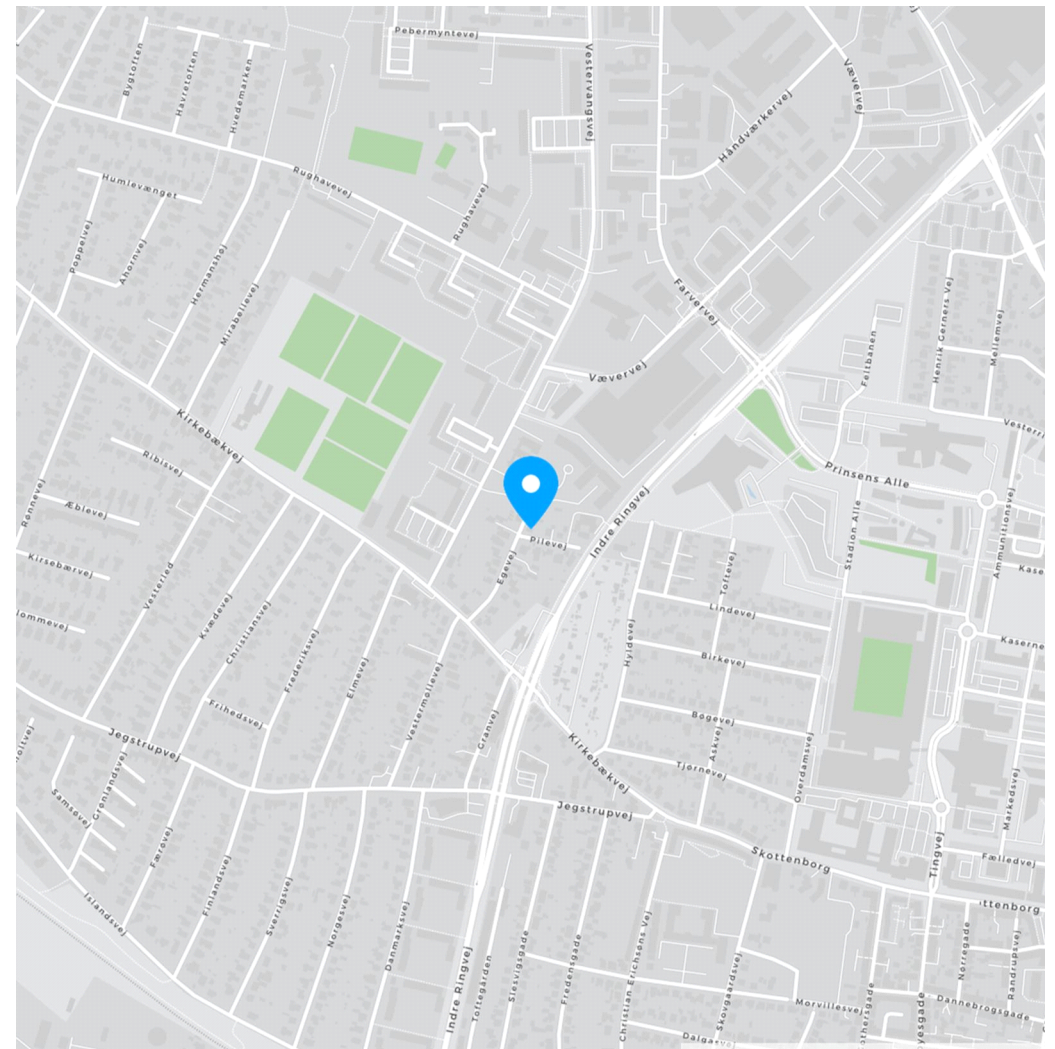
spisestue



Adresse: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Viborg                               |
| Matr.nr.:           | 238 t Viborg Markjorder              |
| BFE-nr.:            | 5589526                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1938/1995                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 1.458.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 515.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.166.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 561 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 107 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 44 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 63 m <sup>2</sup>  |
| Carport:                   | 43 m <sup>2</sup>  |

\* 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.

Tinglyste servitutter:

29.11.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
19.09.1936 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
30.07.1959 - Dok om fri udsigt  
15.11.1971 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 19.830,00 kwh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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. 16.870,96.

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C. 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.

##### **Kloakseparering**

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



Adresse: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 5.949  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld            | kr. | 4.729  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 11.187    |
| Husforsikring         | kr. | 6.618  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 13.250    |
| Renovation            | kr. | 4.010  | I alt                            | kr. | 1.919.437 |
| Grundejerforening     | kr. | 1.000  |                                  |     |           |
| Genbrugsgebyr         | kr. | 1.141  |                                  |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse   | kr. | 77     |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 23.523 |                                  |     |           |

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.307 md./ 123.687 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.251 md./ 99.006 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: 19.08.2025  
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: Egevej 16, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492240119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 20.08.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Gadeforeningen Egevej/Pilevej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Indbygningsovn: AEG

Kogeplade: AEG

Emhætte: Siemens

Opvaskemaskine: Bosch

Køleskab: Electrolux

Fryseskab: Blomberg

Microovn: Electrolux

Vaskemaskine: Bosch

Tørretumbler: Bauknecht

Indbygget højtaler i køkken

**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<sup>®</sup>

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