

Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**182**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.527**	Grund m²	**2.874**
Byggeår/ombygget	**1974/2003**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **492260357**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000
Sagsnr.: 492260357
Ejerudgift/md.: kr. 2.527
Dato: 05.11.2026



Velholdt familievilla i ét plan med masser af plads, skønne rammer og en næsten 3.000 m² stor grund

På Nybrovej 12 i Ravnstrup finder I en bolig, der forener god plads, gennemtænkte løsninger og en helt særlig rummelighed. Her får I hele 182 m² bolig i ét plan, som fremstår særdeles velholdt og i virkelig fin stand – lige til at flytte ind i og gøre til jeres eget.

En af boligens helt store kvaliteter er den fantastiske tilbygning fra 2005, hvor der er skabt en skøn børneafdeling med to gode værelser, rummelige hemse og eget badeværelse. Tilbygningen forbindes med det oprindelige hus via en stor og indbydende entré, hvor lys og luft får lov at fylde. Overgangen mellem nyt og eksisterende er løst på en måde, der får boligen til at fremstå harmonisk og velintegreret.

Indenfor venter flere gode værelser, endnu et badeværelse og et dejligt stort køkken-alrum, der naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Brændeovnen bidrager med ekstra varme og en hyggelig atmosfære. Boligen er løbende passet godt på, og det mærkes. Det eksisterende hus har fået nyt tag, loftet er efterisoleret, og de nyere træ/alu-vinduer er med til at understrege det gode vedligeholdelsesniveau. Her er der med andre ord tænkt på både komfort og boligens vedligeholdelse.

Hertil kommer en stor carport fra 2005 med tilhørende redskabsskur, som giver gode, praktiske rammer til både bilen, haveredskaberne og alt det, der hører familielivet til. Og så er der grunden! Med næsten 3.000 m² får I en stor og regulær grund, der giver en sjælden følelse af luft, frihed og privatliv. Her er plads til leg, haveprojekter, udeliv og hyggelige kroge. Samtidig er hverdagen nem at få til at hænge sammen. På blot ca. 5 minutter i bil når I både Bilka og Viborg Storcenter, så indkøb og shopping er lige inden for rækkevidde.

Nybrovej 12 er en bolig med plads til livet! En velholdt villa med en attraktiv børneafdeling, gode praktiske faciliteter og en grund, der giver masser af muligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260357
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

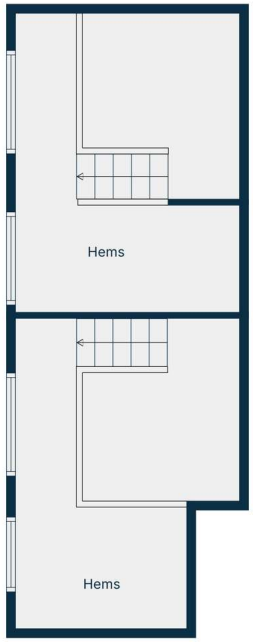
Adresse: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260357
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 05.11.2026



Målene Beregnes Med Cubicasa-teknologi. De Anses For At Være Meget Pålidelige, Men Ikke Garanterede.



Målene Beregnes Med Cubicasa-teknologi. De Anses For At Være Meget Pålidelige, Men Ikke Garanterede.

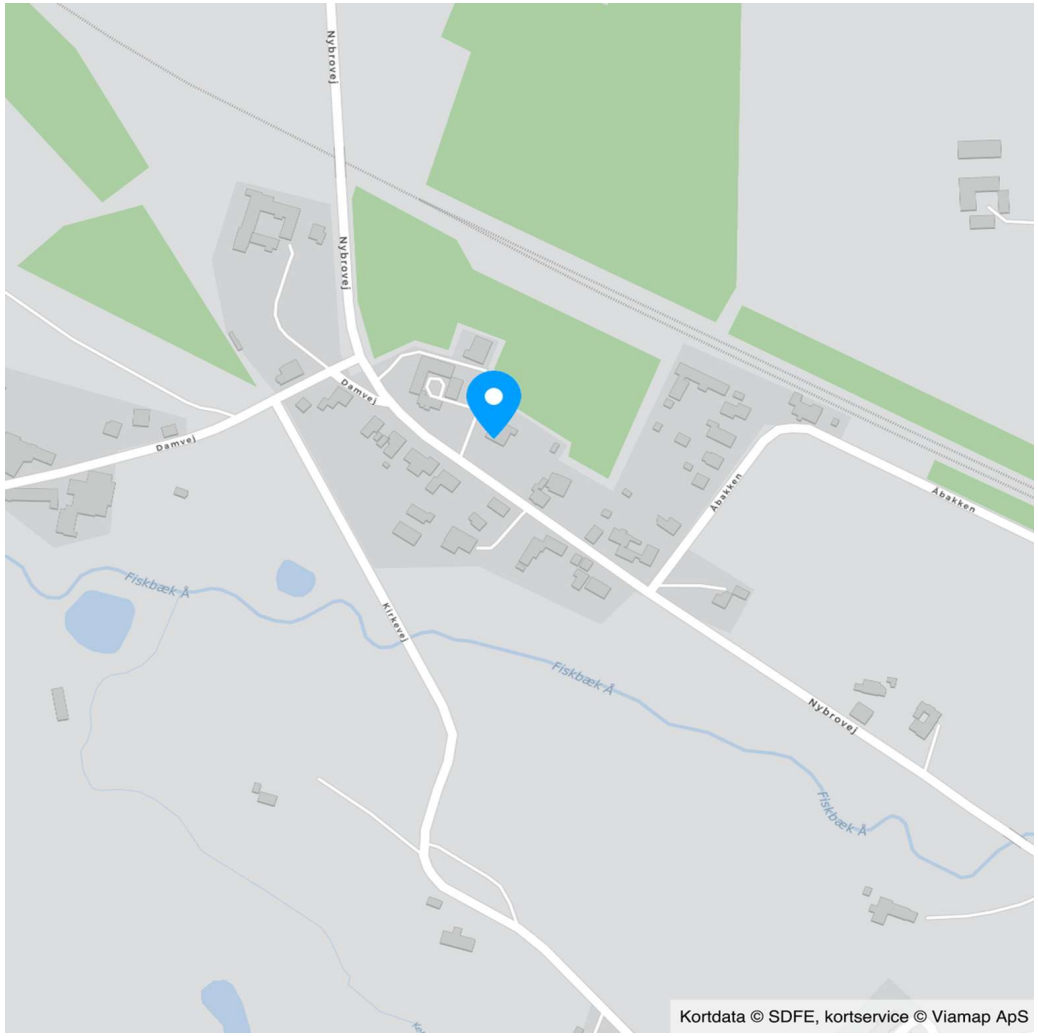
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

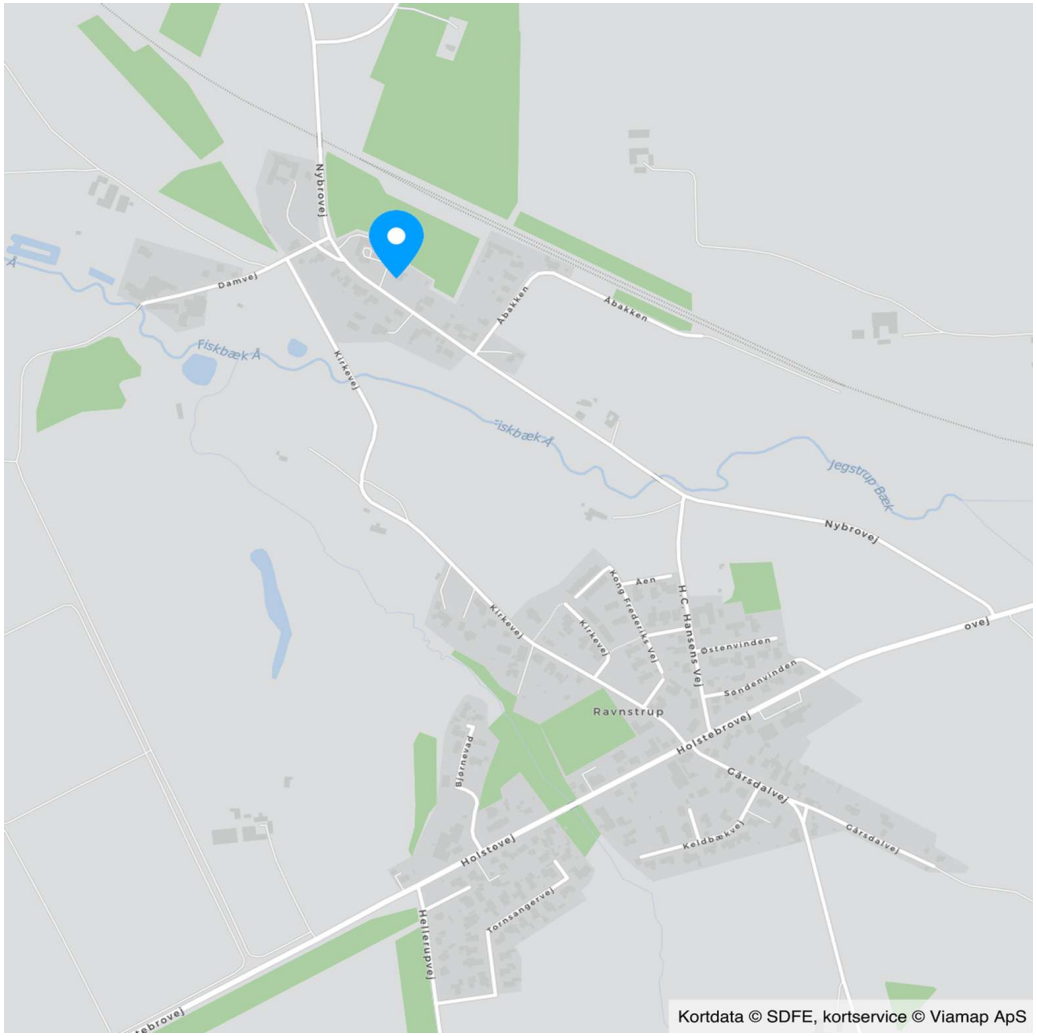
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260357
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 05.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260357
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4ø Ravnstrup By, Ravnstrup
BFE-nr.:	3453886
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1974/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.671.000
Grundværdi:	1.090.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.336.800
Grundlag for grundskyld:	872.000

Arealer**

Grundareal:	2.874 m²
Boligareal i alt:	182 m²

Øvrige arealer:

Carport:	49 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: 02.04.1970 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 21.10.1970 - Dok om fri udsigt (TML, vedr. evt. 4a, 4ad, 4ae)

Planer
Kommuneplan RAVN.B4.09 - Ravnstrup Blandede boliger
Lokalplan LP223 - Ravnstrup By

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

Emhætte (2026), Kogeplade, Ovn (2020, Indbygningsovn), Køleskab (2005), Vaskemaskine (2025), Tørretumbler (2025), Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.800 Forbrug: 2.019 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbrug jf. energimærke fordeler sig med 2019,1 m3 naturgas og 421 Kwh. elvarme.

Sælgers aktuelle og seneste årsforbrug i varme for 2025 udgør kr. 16.014 (ialt 1420 m3 naturgas)

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260357
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.818
Grundskyld	kr.	10.028
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	4.368
Husforsikring	kr.	9.107
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.321

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	2.016.850

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 11.237 md. / 134.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.003 md. / 108.036 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nybrovej 12, Ravnstrup, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 492260357 Ejerudgift/md.: kr. 2.527	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 27.000 Nr. 4: hovedstol kr. 106.000 Nr. 5: hovedstol kr. 131.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.107.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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