

Sparkærvej 12, 8800 Viborg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**202**
Kontant	**7.995.000**	Andre bygninger	**239**
Ejerudgift	**2.484**	Grund ha	**6,9935**
Byggeår	**2022**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **492260274**

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: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000
Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484
Dato: 30.10.2026



Sparkærvej 12, Viborg – eksklusiv liebhaver- og lystejendom med jord, udsigt og fantastiske muligheder

Velkommen til en helt særlig ejendom, hvor moderne komfort, naturskønne omgivelser og masser af plads går op i en højere enhed. Sparkærvej 12 er en nybygget liebhaver- og lystejendom, der henvender sig til køberen, som ønsker noget ud over det sædvanlige – en bolig med høj komfort, smukke leverum og en beliggenhed, hvor naturen er helt tæt på.

Ejendommen er opført med fokus på kvalitet, funktionalitet og et moderne familieliv. Her får man lyse og indbydende opholdsrum, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og samtidig understreger den fantastiske udsigt over de omkringliggende arealer.

Boligens hjerte er de skønne leverum, hvor køkken, spiseplads og ophold naturligt bindes sammen. Her er der plads til både hverdagsliv, gæster og hyggelige sammenkomster, mens udsigten og de naturskønne omgivelser bliver en integreret del af oplevelsen.

Til ejendommen hører en stor, dobbelt integreret garage, som giver direkte og bekvem adgang til boligen. Garagen er både praktisk og rummelig og passer perfekt til familien med flere biler, hobbyer eller behov for ekstra opbevaring.

Udenfor fortsætter den gode oplevelse. Ejendommen har jord, der ligger direkte i tilknytning til boligen, hvilket giver en helt særlig frihed og mulighed for at anvende arealerne præcis efter familiens ønsker. Her er plads til et aktivt udeliv, hobbyer, dyr eller blot at nyde den ro og natur, som omgiver ejendommen.

Som en ekstraordinær bonus medfølger et stort udhus/værksted, der åbner for et væld af anvendelsesmuligheder. Her får man blandt andet en indrettet jagtstue med eget køkken og badeværelse – et oplagt sted til hyggelige aftener, jagtselskaber, gæster eller som base for familiens fritidsinteresser.

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: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 30.10.2026



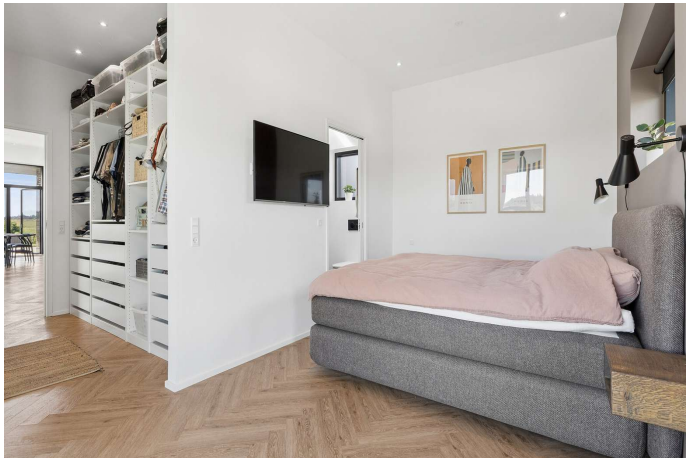
Køkken/alrum med ovenlysvinduer.



Fantastisk lysindfald og direkte udgang til terrasse



Stue i forlængelse af køkken/alrum.



Soveværelse med badeværelse og walk-in closet.



I alt 2 badeværelser med bruseniche.



Jagtstue/gildesal ifm. garage/udhus.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

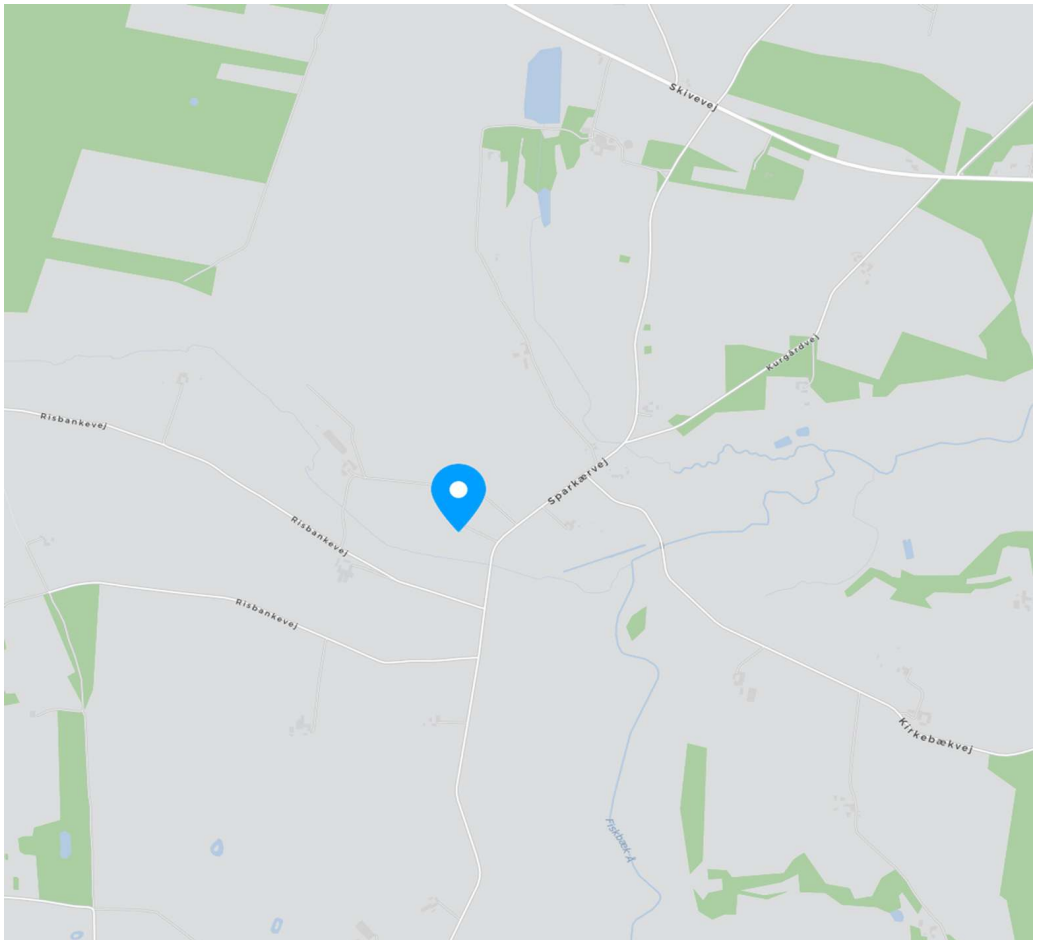
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 30.10.2026





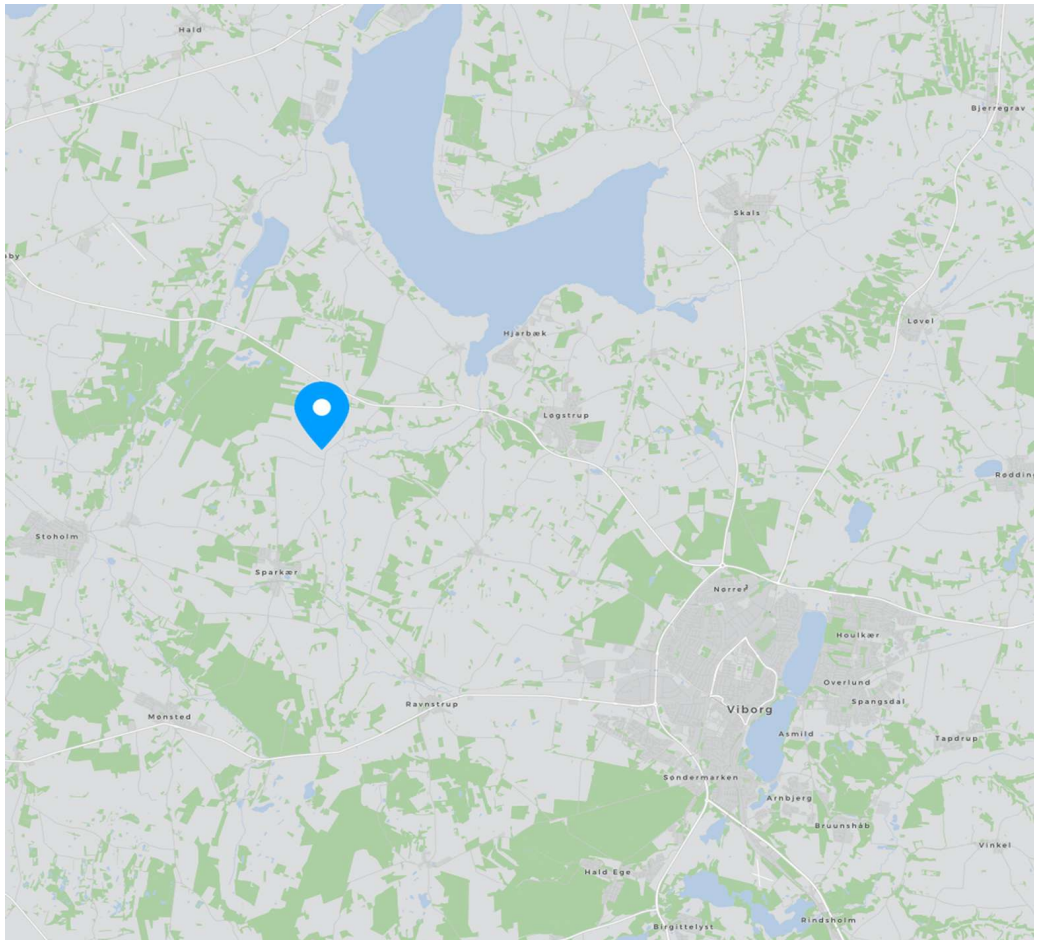
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 30.10.2026



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: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Landejendom
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	2a Nr. Rævind Gde., Tårup
BFE-nr.:	4053288
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.489.000
Grundværdi:	1.013.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.991.200
Grundlag for grundskyld:	810.400

Arealer**

Grundareal:	6,9935 ha
- heraf vej	465 m^2
Boligareal i alt:	202 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	171 m^2
Garage:	68 m^2

** 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: 07.07.1896 - Dok om færdselsret mv

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens , Indbygningsovn), Køleskab (Bosch), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vinkøleskab (Gram)

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

Adresse: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.700 Forbrug: 2.475 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at et samlet årligt varmeforbrug herunder også generelt el-forbrug for 2023 + 2024 har lagt på niveau 12.000 kWh pr. år.
I 2025 har det været på niveau 16.000 kWh, hvilket tillige også indeholder regelmæssig ladning til forbrug af firmabiler og egne private biler.

Vand: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

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. 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 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.

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: Sparkærvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 492260274
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.155
Grundskyld	kr.	9.320
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	5.296
Forsikring	kr.	5.034
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.804

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
I alt	kr.	8.044.850

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.829 md. / 561.951 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.862 md. / 442.345 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.

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

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. 2: hovedstol kr. 2.500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 720.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2a - Nr. Rævind Gde., Tårup	6,9935 ha	465 m²
Areal i alt	6,9935 ha	465 m²

Fredskovspligtigt areal: 4,7800 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 4 - Sparkærvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	2022	202 m²	202 m²
Nr. 5 - Sparkærvej 12 - Garage	2022	68 m²	
Nr. 6 - Sparkærvej 12 - Maskinhus, garage mv.	2023	171 m²	
Bygningsareal i alt		441 m²	202 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Almindelig Brand

Bygning	Dækning
Nr. 4 - Sparkærvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 6 - Sparkærvej 12 - Maskinhus, garage mv.	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	7.995.000
Kontant købesum i alt	kr.	7.995.000

Vand
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning — Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport — Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer — Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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