

Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**145**
Kontant	**4.995.000**	Andre bygninger	**538**
Ejerudgift	**2.312**	Grund ha	**10,2257**
Byggeår/ombygget	**1911/2001**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **492260193**

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: Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492260193
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 09.11.2026



NATUR, PLADS OG IDYLL – FLOT LYSTEJENDOM MED CA. 10 HEKTAR

Velkommen til Kjærgårdsvej 9 – en særdeles attraktiv lystejendom, hvor natur, plads og moderne komfort går hånd i hånd. Her får I ca. 10 hektar jord, men med mulig for frasalg af en del af jorden. Her er en fantastisk ro og en skøn udsigt over de omkringliggende marker.

Det flotte og moderniserede stuehus fremstår indbydende og velholdt med lyse og behagelige leverum. Fra boligen er der en fantastisk udsigt over landskabet, mens de store omgivelser skaber en helt særlig følelse af frihed og privatliv.

Naturen er helt tæt på med et rigt dyreliv, hvor blandt andet råvildt meget ofte kan opleves. Her kan I nyde årstidernes skiften og komme helt tæt på naturen.
Til ejendommen hører en stor garage med separat boligafdeling på førstesalen samt hele to store maskinhuse med gode muligheder for opbevaring af maskiner, biler og hobbyprojekter. Derudover er der en stald, som eksempelvis kan anvendes til heste.

De mange bygninger og faciliteter giver et væld af anvendelsesmuligheder – hvad enten drømmen er hestehold, hobbylandbrug, værksted, maskiner eller blot et liv med god plads og natur omkring sig.

Energimæssigt er ejendommen godt tænkt med både solceller og jordvarme, der bidrager til en energieffektiv bolig og en attraktiv driftsøkonomi.

En sjælden mulighed for at erhverve en flot og indflytningsklar lystejendom med masser af plads, natur og muligheder – her får I ganske enkelt natur, frihed og livskvalitet lige uden for døren.

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

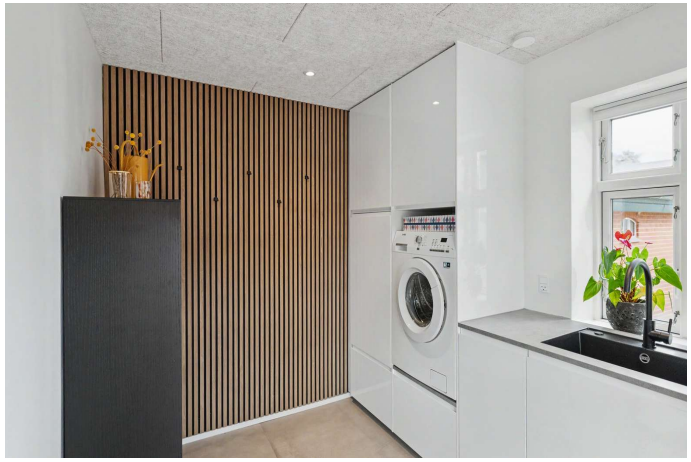
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

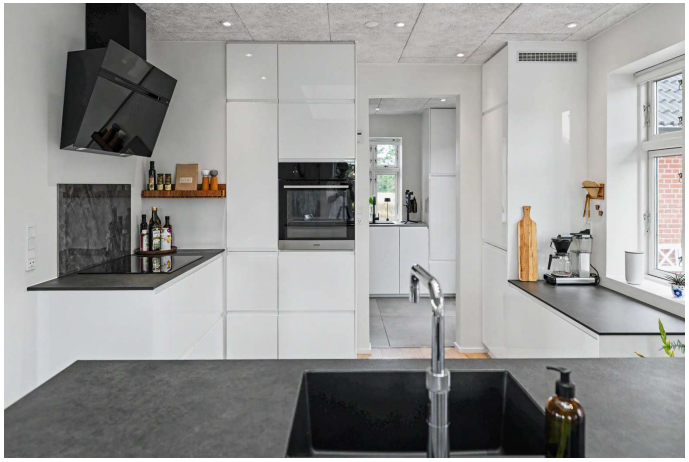
Adresse: Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492260193
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 09.11.2026



Praktisk bryggers med god opbevaringsplads.



Lyst og moderne køkken med køkkenø.









Badeværelse med separat bruseniche.

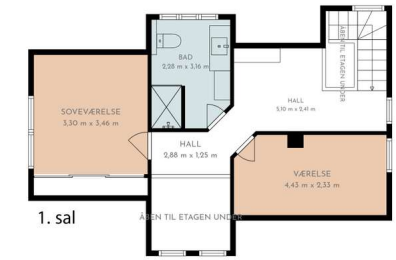
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

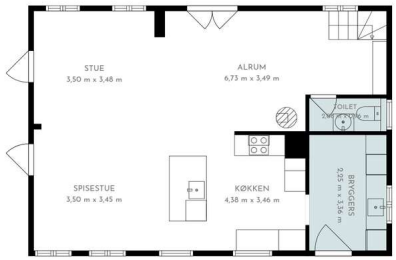
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492260193
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

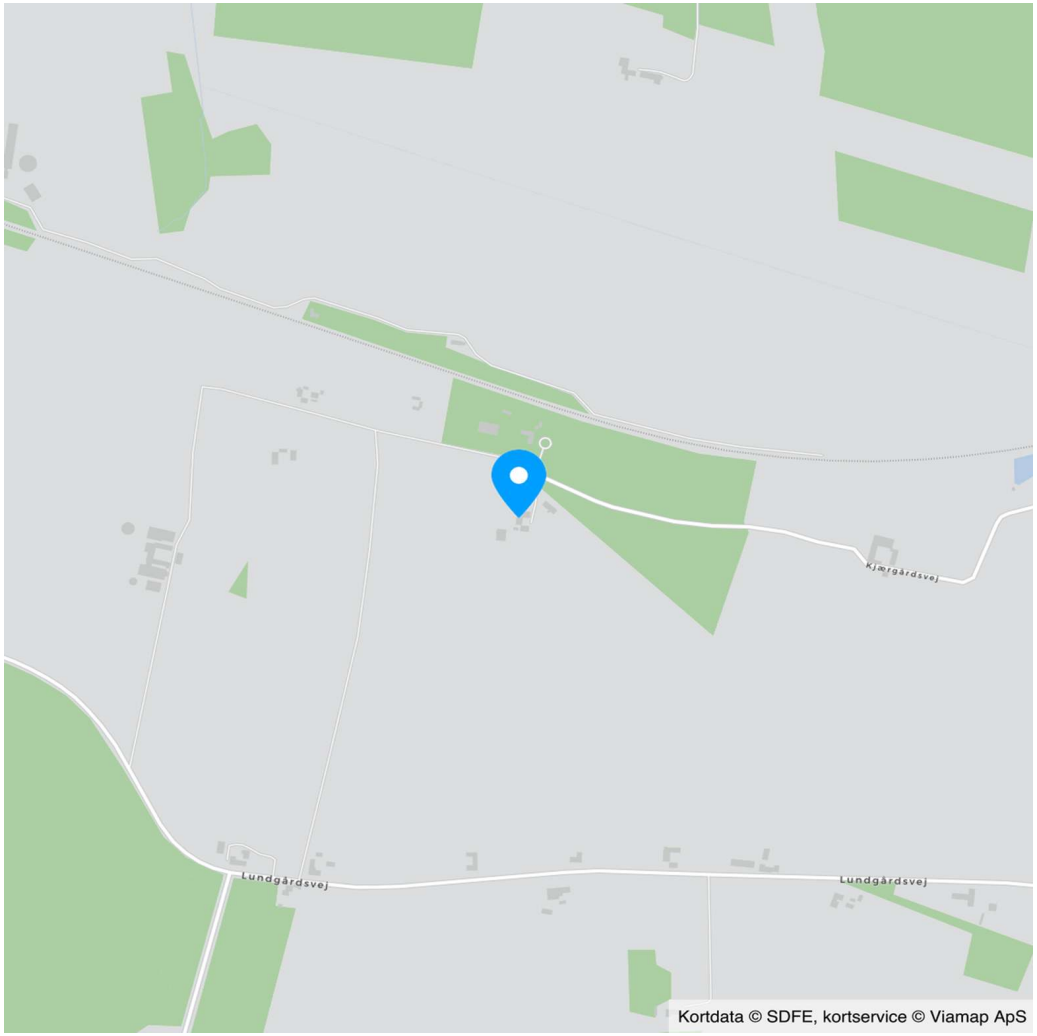
Dato: 09.11.2026





Stue

Alle mål er vejledende



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: Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492260193
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1k Møgelbjerg, Mønsted m.fl.
BFE-nr.:	1440250
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1911/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	782.000
Grundværdi bolig:	8.112
Grundværdi produktionsjord:	388.284
Grundværdi øvrig jord:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	625.600
Grundlag for grundskyld bolig:	6.490
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	10,2257 ha
- heraf vej	38 m^2
Boligareal i alt:	145 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	538 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: 01.03.2017 - Servitut om vejret
- Nr. 2: 11.11.1939 - Dok om fredning, Vedr 1F
- Nr. 3: 20.12.1994 - Dok om kabelanlæg mv, Vedr 1B Bryrup Gde, 3A, 3B Lundgård Hgd. (3A og 3B er lodder af 3 - servitutattest ikke forevist)

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

Emhætte (Elica), Kogeplade (Siemens), Ovn (Voss, (indbygningsovn)), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Hisense), Vaskemaskine (AEG)

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: Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492260193
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: jordvarme - jordvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

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

Adresse: Kjærgårdsvej 9, Sparkær, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492260193
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.191
Grundskyld - Boligdel	kr.	75
Ejendomsbidrag i alt 2026	kr.	4.472
Forsikring inkl. øvrige bygning, indbo, udbo, landbo ansvar	kr.	20.002
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.739

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
I alt	kr.	5.026.850

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.441 md. / 269.286 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

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. 4: hovedstol kr. 2.039.000
Nr. 5: hovedstol kr. 95.000
Nr. 6: hovedstol kr. 411.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1f - Møgelbjerg, Mønsted	7,0537 ha	0 m²
1k - Møgelbjerg, Mønsted	1,6060 ha	0 m²
13b - Sparkær By, Nr. Borris	1,5660 ha	38 m²
Areal i alt	10,2257 ha	38 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Kjærgårdsvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	1911/2001	145 m²	145 m²
Nr. 2 - Kjærgårdsvej 9 - Maskinhus, garage mv.	1911	120 m²	
Nr. 3 - Kjærgårdsvej 9 - Lade til foder, afgrøder mv.	1911	170 m²	
Nr. 4 - Kjærgårdsvej 9 - Stald til fjerkræ	1957	40 m²	
Nr. 5 - Kjærgårdsvej 9 - Maskinhus, garage mv.	2003	208 m²	
Bygningsareal i alt		683 m²	145 m²

Solcelleanlæg 6 kW monteret på bygning 2.
Slanger til jordvarme på mat.r 1f Møgelbjerg, Mønsted.

Forsikringsforhold
Selskab: GF Forsikring Skive, Thy og Mors

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Kjærgårdsvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Kjærgårdsvej 9 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 3 - Kjærgårdsvej 9 - Lade til foder, afgrøder mv.	
Nr. 4 - Kjærgårdsvej 9 - Stald til fjerkræ	
Nr. 5 - Kjærgårdsvej 9 - Maskinhus, garage mv.	

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Kjærgårdsvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	2.300.000
Rest til fordeling	kr.	2.695.000
Kontant købesum i alt	kr.	4.995.000

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

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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: Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling): Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Se forpagtningsaftale.

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

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen	Ja

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	Ja

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