

Rosmarinvej 41, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**119**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.994**	Grund m^2	**1.248**
Byggeår/ombygget	**1976/1982**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **492260353**

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: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000
Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994
Dato: 05.11.2026



Velholdt villa med stor grund i attraktive Engelsborg

Velkommen til denne velholdte villa i det attraktive Engelsborg i Viborg – et skønt hjem, hvor der er passet godt på både hus og have, og hvor flere væsentlige forbedringer allerede er foretaget. Her får du en bolig med en god og funktionel indretning, masser af muligheder og en stor grund, der indbyder til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Huset fremstår meget velholdt både ude og inde og har blandt andet fået udskiftet tag og vinduer samt renoveret badeværelset. Det giver et godt udgangspunkt for dig, der ønsker en bolig, hvor der allerede er taget hånd om flere af de større vedligeholdelsesopgaver.

Indenfor bydes du velkommen i entréen, der giver adgang til boligens øvrige rum. Herudover får du et praktisk bryggers, et pænt badeværelse med bruseniche, et soveværelse samt to gode børneværelser. Boligens store stue udgør et naturligt samlingspunkt for familien med god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofahjørne.
Køkkenet fremstår med sit originale udtryk og giver samtidig en spændende mulighed for at sætte sit eget præg på boligen. Drømmer du om et moderne køkken-alrum med masser af lys, luft og plads til samvær, er der mulighed for at undersøge en åbning mellem køkken og stue, så rummene kan samles i ét stort opholdsrum.

Udendørs får du glæde af den store grund, som giver god plads til haveprojekter, terrassemiljøer og aktiviteter for hele familien. Til ejendommen hører desuden carport og redskabsrum, så der er gode muligheder for parkering og praktisk opbevaring.
Her får du med andre ord en velholdt villa med en god grundplan, flere væsentlige forbedringer og spændende muligheder for at skabe et hjem, der passer til netop dine ønsker. En oplagt bolig for familien, der søger god plads, en overskuelig hverdag og muligheden for at sætte sit eget præg på rammerne.

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: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994

Dato: 05.11.2026







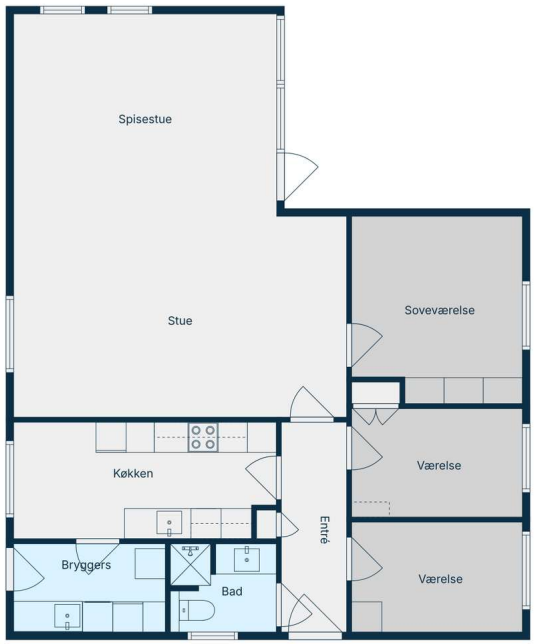

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

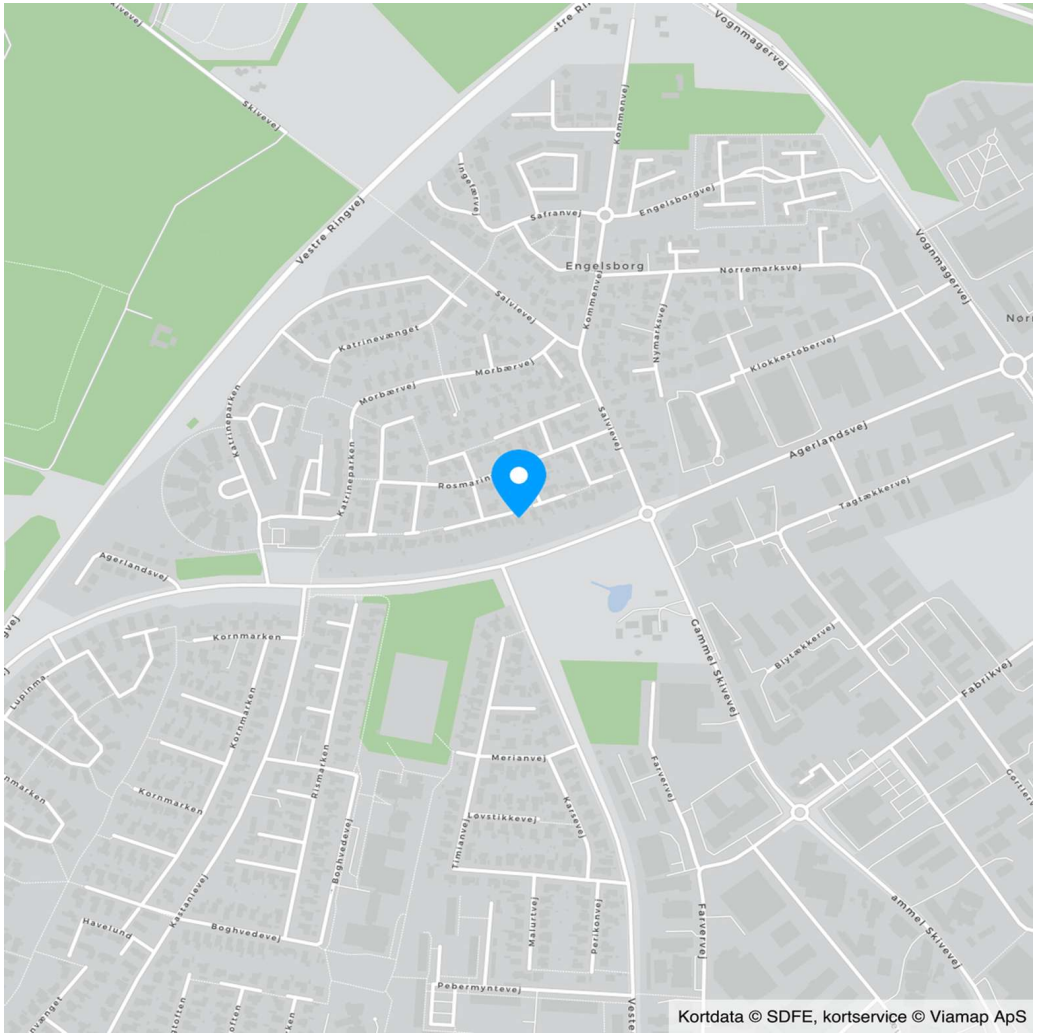
Adresse: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994

Dato: 05.11.2026



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: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	265ag Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5589826
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1976/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.541.000
Grundværdi:	808.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.232.800
Grundlag for grundskyld:	646.400

Arealer**

Grundareal:	1.248 m^2
Boligareal i alt:	119 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	26 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.

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

Emhætte (Ukendt), Komfur (Voss), Køleskab (Gram), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 04.10.1973 - Dok om istandsættelse ag kloakledning mv, Prioritet forud for pantegæld vedr. 265a
- Nr. 2: 19.12.1974 - Dok om færdselsret mv, vedligeh vedr. 265ax

Planer
Kommuneplan VIBNV.B4.04 - Viborg Nordvest Blandede boliger
Lokalplan LP172 - Bolig- og offentlige formål ved Engelsborg i Viborg

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: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Vi har ikke oplysning om sælgers dækning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 1.251 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Adresse: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.287
Grundskyld	kr.	7.434
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.686
Grundejerforening	kr.	1.200
Husforsikring	kr.	5.327
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.933

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	1.714.696

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.659 md. / 91.910 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

Adresse: Rosmarinvej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492260353
Ejerudgift/md.: kr. 1.994

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Rosmarinvej
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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