



REAL

Sct. Ibs Gade 49

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.650	Grund m2	311
Byggear	1928	Energimærke	E

Sagsnr. **492250216**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / 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: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025



Beskrivelse:

Midt i hjertet af Viborg ligger denne rummelige og karakterfulde villa på Sct. Ibs Gade 49 – en ejendom med masser af sjæl, historie og potentiale. Med sin centrale placering og tidligere anvendelse som to-familiesvilla er dette et sjældent udbudt hjem, der appellerer til både den store familie, den flergenerationssøgende, investoren eller dig, der ønsker god plads i en bynær ramme.

Villaen fordeler sig over flere etager og byder på et væld af indretningsmuligheder. Her er der god plads til at skabe en bolig med særpræg og atmosfære, og der er allerede etableret strukturer, som gør det oplagt at tænke i enten opdeling til flere enheder eller ét samlet hjem med masser af rum og muligheder.

Huset rummer store, lyse stuer, flere værelser, køkkenfaciliteter og badeværelser fordelt på de forskellige plan. Det fremstår i velholdt stand med mulighed for opdatering, så boligen kan bringes helt i tråd med moderne behov og æstetik. Der er bevaret mange originale detaljer, som tilføjer karakter og charme – blandt andet sprossede vinduer og gedigne materialer.

Beliggenheden taler for sig selv. Her bor du i centrum af Viborg – med gåafstand til alt, hvad byen har at byde på. Shopping, caféer, skoler, offentlig transport og grønne områder som Søndersø og Latinerhaven er lige uden for døren. Det er en sjælden kombination af storbyliv og hjemlig ro – i en gade med både ro og historisk karakter.

Sct. Ibs Gade 49 er en ejendom med masser af sjæl og potentiale – uanset om du ønsker én stor villa, to separate boligenheder, en udlejningsejendom eller en base med plads til både bolig og erhverv.

Kontakt os i dag for mere information eller for at aftale en fremvisning. Denne bolig skal opleves – mulighederne er mange, og beliggenheden er unik.

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: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Værelse

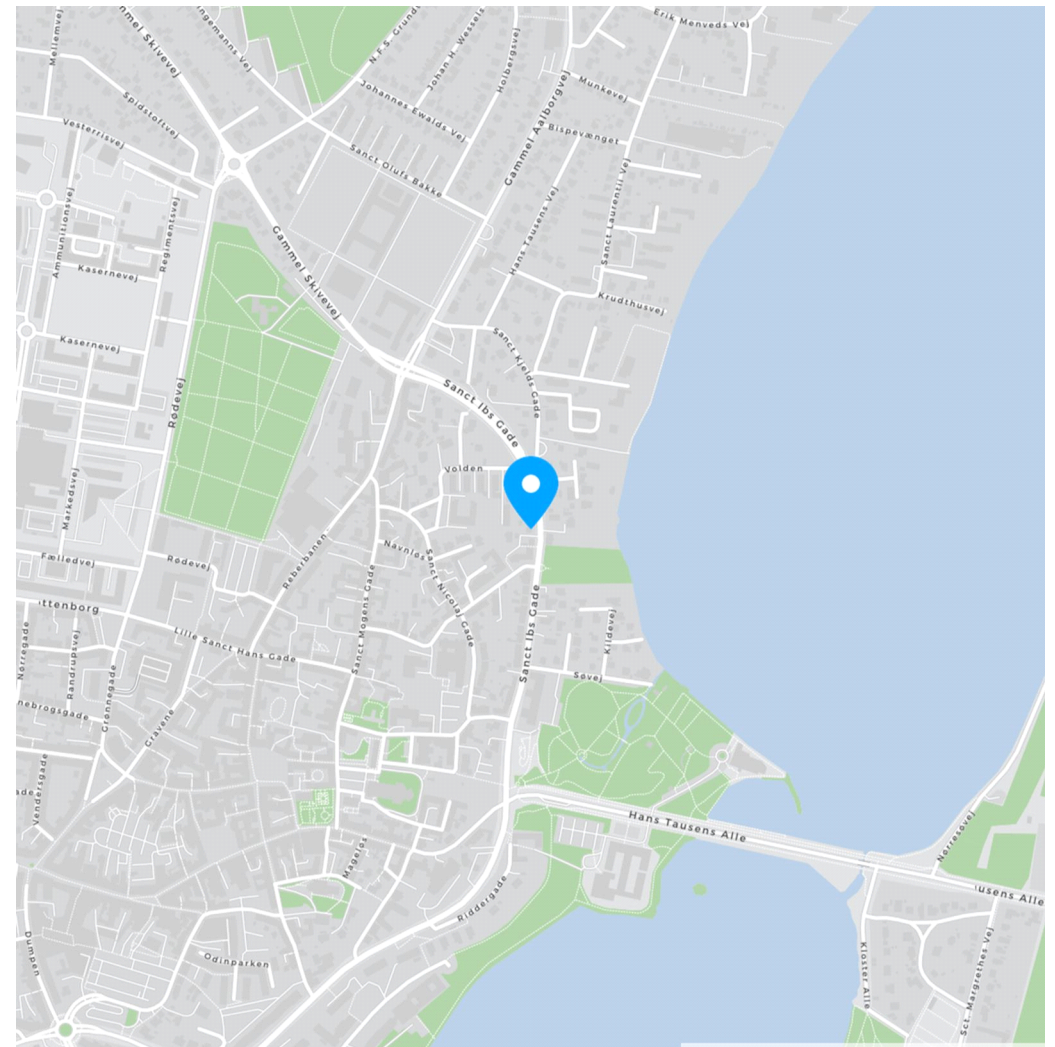
Adresse: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	68 b Viborg Bygrunde
BFE-nr.:	5584872
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.426.000 kr.
Grundværdi:	2.167.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.740.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	311 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²

* 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.

02.04.1884 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.11.1961 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
12.11.1969 - Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 1 lyst d. 02.04.1884 lbnr. 904485-69 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 28.11.1961 lbnr. 4292-69 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 12.11.1969 lbnr. 904486-69 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse
Filnavn: 69_VN_576
Nr. 1 lyst d. 02.04.1884 lbnr. 904485-69 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 28.11.1961 lbnr. 4292-69 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 12.11.1969 lbnr. 904486-69 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse
Filnavn: 69_VN_576

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: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.048 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Efterregulering af ejendomsskatter- hvis ejd ikke er efterreguleret:

Fra 2021 og frem er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Kloakseparering:

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



Adresse: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.978	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	21.868	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.124
Husforsikring	kr.	1.367	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.518.974
Genbrugsgebyr	kr.	1.598			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	69			
Fjernvarme	kr.	2.136			

Ejerudgift i alt 1 år

43.798

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.922 md./ 95.064 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.413 md./ 76.961 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 3 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: 21.11.2025
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: Sct. Ibs Gade 49, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492250216
Ejerudgift/md.: kr. 3.650

Dato: 23.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Emhætte - Wasco
Komfur - Asko
Køle/frys - Blomberg
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Condy

Kogeplade - Ikea
Indbygningsovn - Ikea
Køleskab - Logis

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[®]

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