

REAL



## Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.970</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>836</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260205**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026



### **Villa med attraktiv beliggenhed i Viborg – et spændende moderniseringsprojekt med masser af potentiale**

På en god og attraktiv adresse i Viborg udbydes denne villa i ét plan, som nu søger nye ejere med lyst og visioner til at skabe deres drømmehjem. Der er tale om et dødsbo, og ejendommen fremstår med behov for modernisering både inde og ude, men rummer samtidig et solidt udgangspunkt og mange muligheder.

Boligen har en velfungerende indretning med en god planløsning, som giver mulighed for at tilpasse hjemmet til nutidens boligønsker. Her kan I skabe lyse opholdsrum, moderne køkken- og badeværelsesløsninger samt sætte jeres helt eget præg på indretningen.

Huset er beliggende på en dejlig grund med plads til have, leg og ophold, og den attraktive placering giver kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, Undallslund Skov og Viborgs hyggelige bymidte.

Til ejendommen hører desuden en garage, som giver gode muligheder for parkering, værksted eller ekstra opbevaringsplads.

Her får I en sjælden mulighed for at erhverve en villa med en god beliggenhed, en fornuftig indretning og et stort udviklingspotentiale. For den rette køber venter der muligheden for at skabe et moderne hjem, der kan danne rammen om mange gode år fremover.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning og oplev mulighederne på nærmeste hold.

### 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: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026



Køkken med spiseplads



Stue med udgang til udestue.



Stuen har et fantastisk lysindfald.



I alt 3 gode værelser.



I alt 2 toiletter, herunder 1 badeværelse.



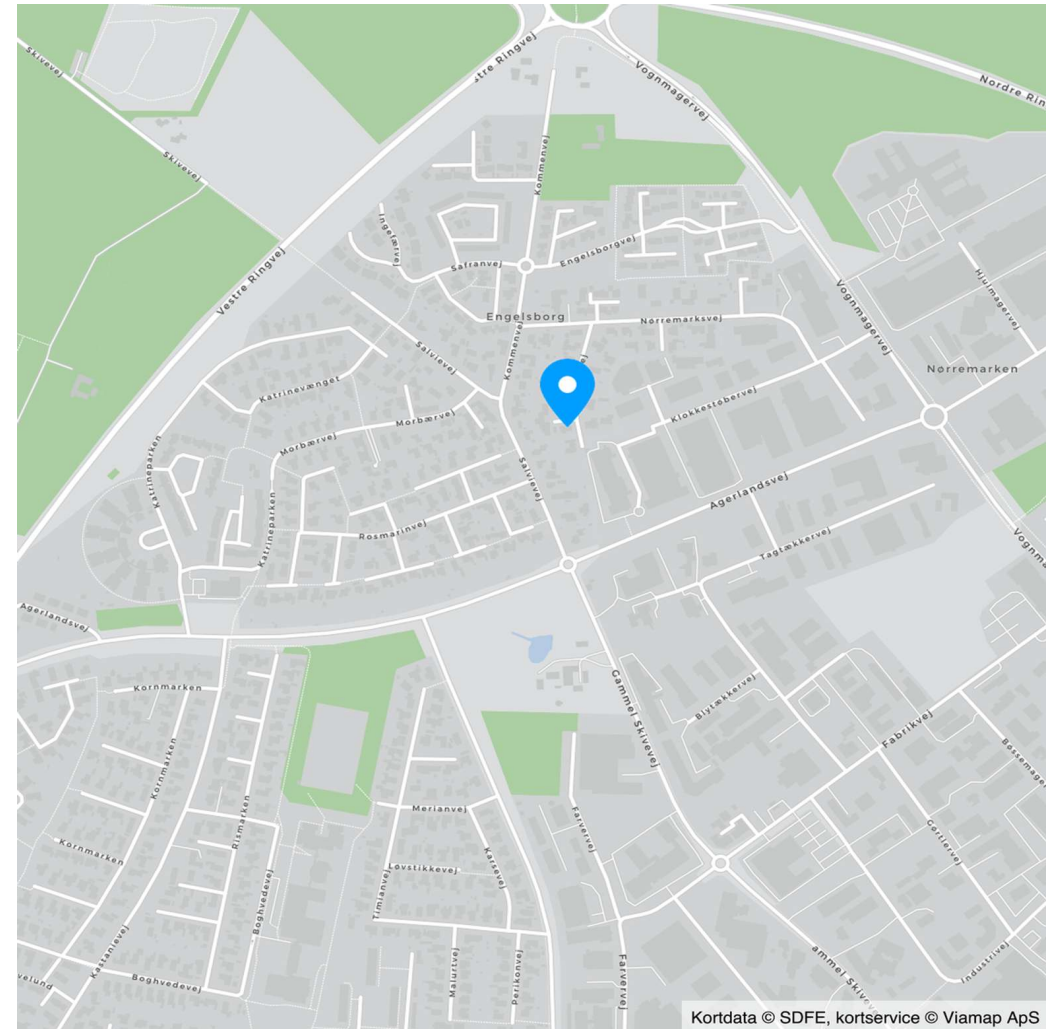
Udestue med udgang til haven.



Adresse: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 493h Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5592875  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.573.000  
Grundværdi: 727.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.258.400  
Grundlag for grundskyld: 581.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 836 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 30 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 05.12.1970 - Dok om vej mv

**Planer**

Kommuneplan VIBNV.B4.04 - Viborg Nordvest Blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (VidaXL), Komfur (Electrolux), Køleskab (Zanussi), Fryser (Frigor), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 1.715 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.418	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	1.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening (kontingent + snerydning)	kr.	1.200	I alt	kr.	1.513.917
Husforsikring	kr.	5.409			
Renovation, ANSLÅET	kr.	2.419			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.634			

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 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.549 md. / 78.590 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Nymarksvej 16, Engelsborg, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260205  
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 18.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 690.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 94.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen, Nymarksvej, Viborg

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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