

**REAL**

Sct. Ibs Gade 34B

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.844	Grund m2	661
Byggear	1984	Energimærke	B

Sagsnr. **492260038**

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 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026



Beskrivelse:

Denne charmerende og yderst centralt beliggende villa på Sct. Ibs Gade 34B byder på en sjælden kombination af byliv og naturskønne omgivelser midt i Viborg. Her bor du i hjertet af byen med kort gåafstand til både søerne, centrum, caféer, indkøb og byens mange kulturelle tilbud.

Huset er opført i ét plan og rummer en veldisponeret bolig med to gode værelser samt et soveværelse. Boligens naturlige samlingspunkt er det store og indbydende køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med den lyse og hyggelige stue. Her er der god plads til både hverdagsliv og gæster, og de store opholdsrum skaber en behagelig og indbydende atmosfære.

Boligen er løbende opdateret med blandt andet nyere vinduer, hvilket bidrager til et godt lysindfald og en tidssvarende komfort. Opvarmningen sker via en energieffektiv varmepumpe, suppleret af en hyggelig brændeovn, som både giver varme og stemning i de kolde måneder.

Her får du en sjældent udbudt bolig med en attraktiv beliggenhed, en god planløsning og kort afstand til alt, hvad Viborg har at byde på – ideel for både par, den lille familie eller dem, der ønsker at bo centralt med naturen 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

Adresse: Sct. Ibs Gade 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

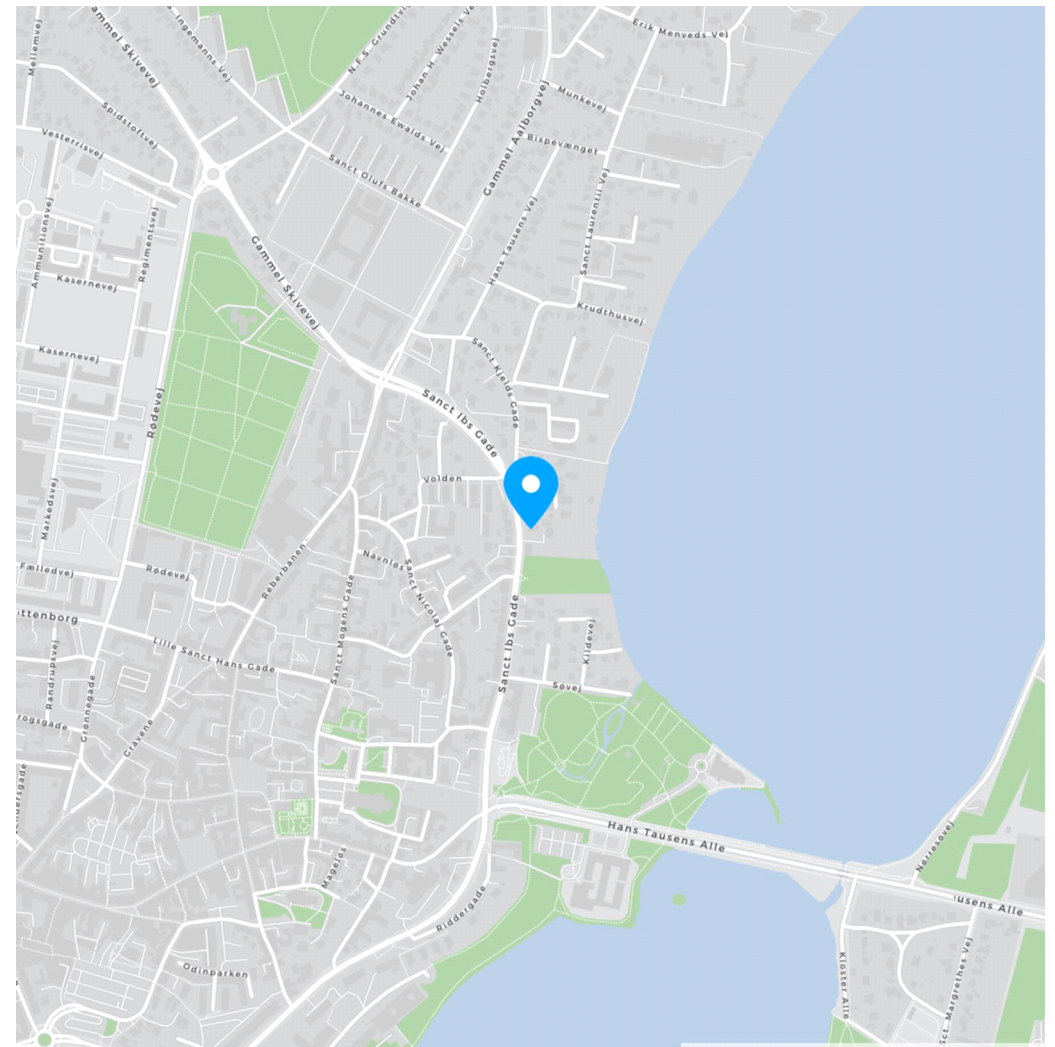


Badeværelse

Adresse: Sct. Ibs Gade 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sct. Ibs Gade 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	121 b Viborg Bygrunde
BFE-nr.:	5585027
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.334.000 kr.
Grundværdi:	1.749.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.867.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	661 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 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.

17.05.1916 - Dok om færdselsret mv
24.09.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
12.11.1969 - Ekspropriationsfortegnelse
19.12.1974 - Byplanvedtægt

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 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5



Adresse: Sct. Ibs Gade 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.523	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	3.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.192	I alt	kr.	2.318.650
Skorstensfejning	kr.	384			
Genbrugsgebyr	kr.	1.350			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	145			

Ejerudgift i alt 1 år

22.130

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.321 md./ 147.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.930 md./ 119.161 år v/25,80%
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% 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: 03.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026

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.	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:
Vaskemaskine- Blomberg
Tørretumbler- Whirlpool
Køle/frys - Bosch
Opvaskemaskine - Gorenje
Komfur - Siemens

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 salgsoptillingens 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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:
Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Energimærkning:
Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:



Adresse: Sct. Ibs Gade 34B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260038
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 11.02.2026

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