



REAL

Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.192	Grund m2	930
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **492250188**

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: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025



Beskrivelse:

Velholdt og rummelig villa med attraktiv beliggenhed i Frederiks – Kingosvej 17

På en fredelig villavej i det hyggelige Frederiks finder du denne indbydende villa, der tilbyder både plads, funktionalitet og en god planløsning til den moderne familie. Huset rummer et lyst soveværelse og tre yderligere værelser, som giver rig mulighed for både børneværelser, kontor og gæsteværelse – alt efter familiens behov.

Hjertet i hjemmet er det store køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. Her er der fin forbindelse mellem køkken, spiseplads og opholdsareal, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for familien og gæster.

Boligen har to badeværelser, hvilket giver en ekstra komfort i hverdagen – især for børnefamilien eller hvis man ofte har overnattende gæster.

Haven er overskuelig og privat, med gode muligheder for leg, grill og afslapning i sommermånederne. Beliggenheden på Kingosvej 17 er ideel, med kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, samtidig med at du bor i et roligt og trygt nabolag.

Alt i alt en velindrettet og indflytningsklar bolig, der giver dig og din familie rammerne til at trives i mange år frem.

Kontakt os gerne for at høre mere eller for at booke en fremvisning – denne villa skal opleves.

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: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025



Terrasse



Udestue



Køkken



Stue



Stue

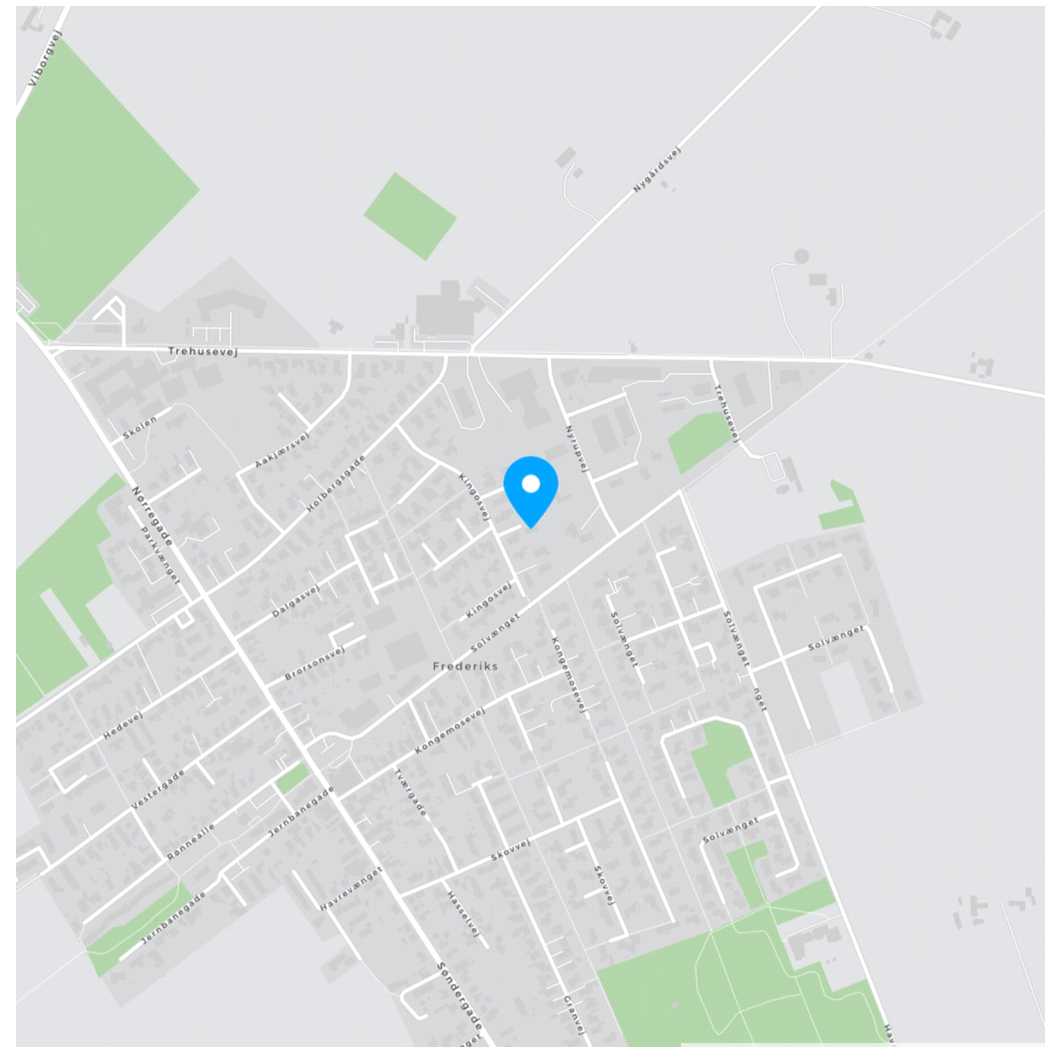


Badeværelse

Adresse: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	15 ab Havredal By, Frederiks
BFE-nr.:	4020844
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	930 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 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.
Nr. 1 lyst d. 24.10.1972 Tillægstekst Dok om kloakprojekt
Nr. 2 lyst d. 23.10.1989 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 15.11.1999 Tillægstekst Dekl.om fælles indkørsel m.v
Nr. 1 lyst d. 24.10.1972 lbnr. 6643-70 Tillægstekst Dok om kloakprojekt Filnavn:
70_F_695
Nr. 2 lyst d. 23.10.1989 lbnr. 10850-70 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 70_I_515
Nr. 3 lyst d. 15.11.1999 lbnr. 20854-70 Tillægstekst Dekl.om fælles indkørsel m.v.
Filnavn: 70_R_634

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	898.000 kr.
Grundværdi:	186.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	718.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.689 Forbrug: 14.273,00 kWh

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 salgsoptillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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

I årene 2021, 2022 og 2023 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: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.664	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.668	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	3.956	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.413.172
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	91			
Ejerudgift i alt 1 år		14.301			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.394 md./ 88.734 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.986 md./ 71.834 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: 20.11.2025
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: Kingosvej 17, Frederiks, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250188
Ejerudgift/md.: kr. 1.192

Dato: 22.11.2025

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
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	976.464	976.464	988.830	DKK	2,95	66.613	24,00	3,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: 2 stk. Asko
Kogeplade: Bauknecht
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Blomberg
Køleskab: Asko

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