



REAL

B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.393	Grund m2	636
Byggeår/ombygget	1947/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **492250318**

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: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025



Beskrivelse:

Skønt hus med central beliggenhed og privat have på B. S. Ingemanns Vej 17 i Viborg

Velkommen til B. S. Ingemanns Vej 17 – en perle af en bolig, centralt beliggende i Viborg, hvor moderne komfort møder funktionalitet og stil. Denne charmerende ejendom er perfekt til dig, der ønsker at bo tæt på byens liv, samtidig med at du kan nyde roen og privatlivet i en ugenert og solrig have.

Huset er stort set totalrenoveret for cirka 10 år siden og fremstår i rigtig god stand. Her er der lagt vægt på både æstetik og funktionalitet, så du kan nyde komforten af en moderne bolig med masser af lys og luft. Kælderen byder på både gulvvarme, et rummeligt disponibelt rum, et praktisk viktualierum, bryggers og et badeværelse – alt sammen perfekte rammer for en travl hverdag med masser af opbevaringsmuligheder.

På stueplan finder du et lyst og indbydende åbent køkkenalrum, der skaber en dejlig atmosfære til både madlavning og hyggelige sammenkomster. Den tilstødende tv-stue giver mulighed for afslapning og samvær med familien, mens en ekstra stue med foldedør ud til den solvendte terrasse giver dig en skøn udendørs fornemmelse. Her kan du nyde lange sommeraftener eller bare slappe af i det fri.

Ejendommens sydvestvendte have er en sand oase. Den lukkede og ugenert have giver dig det perfekte privatliv og masser af sol, så du kan skabe din egen grønne fristad. Det er det ideelle sted at tilbringe tid med familie og venner eller bare nyde en stille stund i naturen.

For dig, der har brug for ekstra opbevaringsplads, er der en god og opvarmet garage – perfekt til at beskytte bilen mod vejrets påvirkninger året rundt.

Alt i alt er B. S. Ingemanns Vej 17 en bolig, der kombinerer moderne indretning med en skøn beliggenhed, der både er praktisk og privat. Det er den perfekte ramme for en familie, der ønsker et hjem med masser af plads og muligheder.

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.

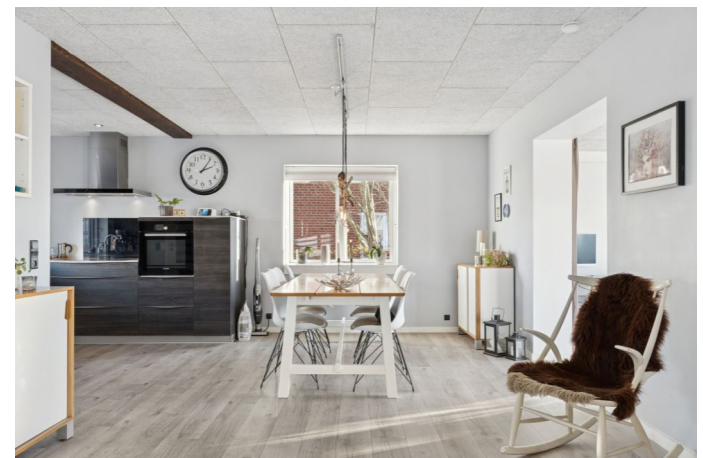
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

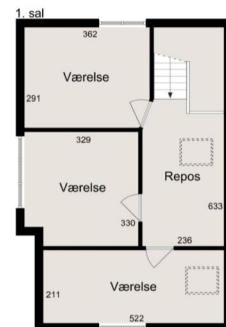
Dato: 27.12.2025



Adresse: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025



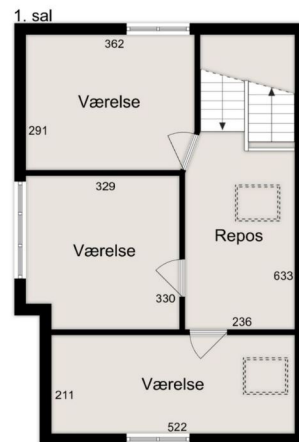
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

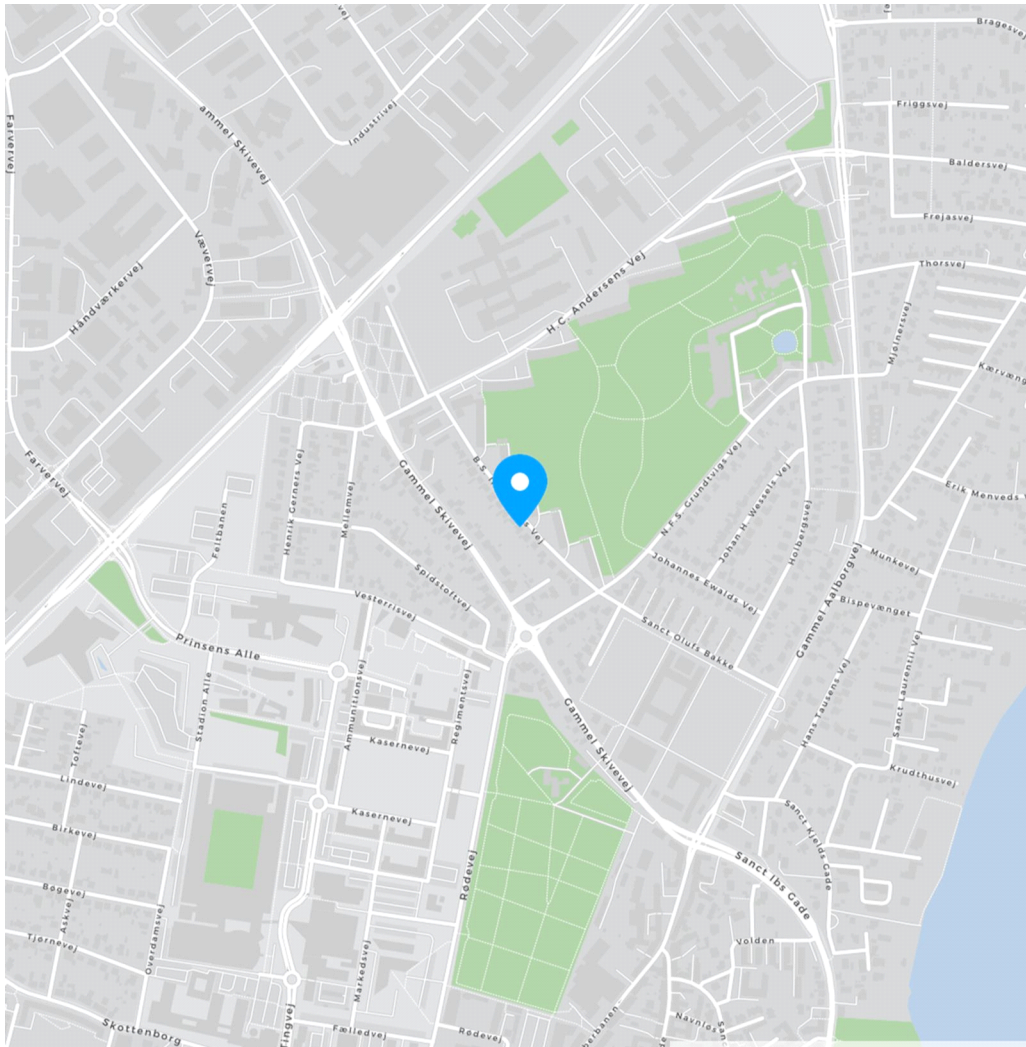
Dato: 27.12.2025



Adresse: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025





Adresse: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	386 ds Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5590787
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1947/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.265.000 kr.
Grundværdi:	831.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.812.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	636 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	63 m ²
Garage:	35 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. 10.10.1946 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 27.07.1967 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning
mv, Resp lån i off midler
Nr. 1 lyst d. 10.10.1946 lbnr. 919218-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv
Nr. 2 lyst d. 27.07.1967 lbnr. 3207-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv, Resp lån i off midler

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: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.091 Forbrug: 25.790,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 20.551,29.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

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 salgsopstillingens 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.

Kloakseparering

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



Adresse: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.241	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.504	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.066	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.419	I alt	kr.	3.022.919
Genbrugsgebyr	kr.	1.350			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	131			
Ejerudgift i alt 1 år		28.710			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.177 md./ 194.120 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.961 md./ 155.534 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% 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: 27.12.2025
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: B.S. Ingemanns Vej 17, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250318
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 27.12.2025

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.200.000	2.189.145	2.190.083	DKK	0	55.168	25,25	3,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Bosch
Kogeplade: Witt
Emhætte: Witt
Opvaskemaskine: Asko
Køleskab: AEG

Ladestander til elbil medfølger ikke.

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