



REAL

Gårdsdalsevej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.645.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.618	Grund m2	1.040
Byggeår/ombygget	1977/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **492250259**

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: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Gårdsdalvej 14, Ravnstrup. Denne charmerende familiebolig ligger i et naturskønt område omkring 9 kilometer vest for Viborg i et flot bakket morænelandskab, skabt af istiden. Området byder på et rigt forenings- og idrætsliv for både børn og voksne og et aktivt borger- og idrætsfællesskab i samarbejde med Hald Ege. Nem adgang til Viborg, Holstebro og Skive og inden for cirka fem minutters kørsel finder du Viborg Storcenter.

Boligen er beliggende ud til mark og åbne vidder og er en en-plan familie villa med lys og velindrettet rumfordeling. Her findes en stor stue og spiseafsnit i åben forbindelse til køkkenet, tre soveværelser og praktisk walk-in-. Køkkenet og badeværelset fremstår lyst med moderne overflader, og der er et praktisk bryggers med vaske- og tørrefaciliteter. Fra garagen er der nedgang til en kælder på cirka 50 kvadratmeter med flere disponible rum, og boligen fremstår velholdt og pæn gennem hele området.

Planløsningen skaber et godt rum for hele familien, og fra garagen er der direkte adgang til kælderen til praktisk anvendelse.

Boligen giver mulighed for en fredelig og naturskøn livsstil uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

Ønsker du at høre mere eller booke en fremvisning, så kontakt os gerne for en fremvisning og en rundvisning i denne dejlige familiebolig.

Gårdsdalvej 14, Ravnstrup – en bolig hvor natur og familieglæde mødes.

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: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

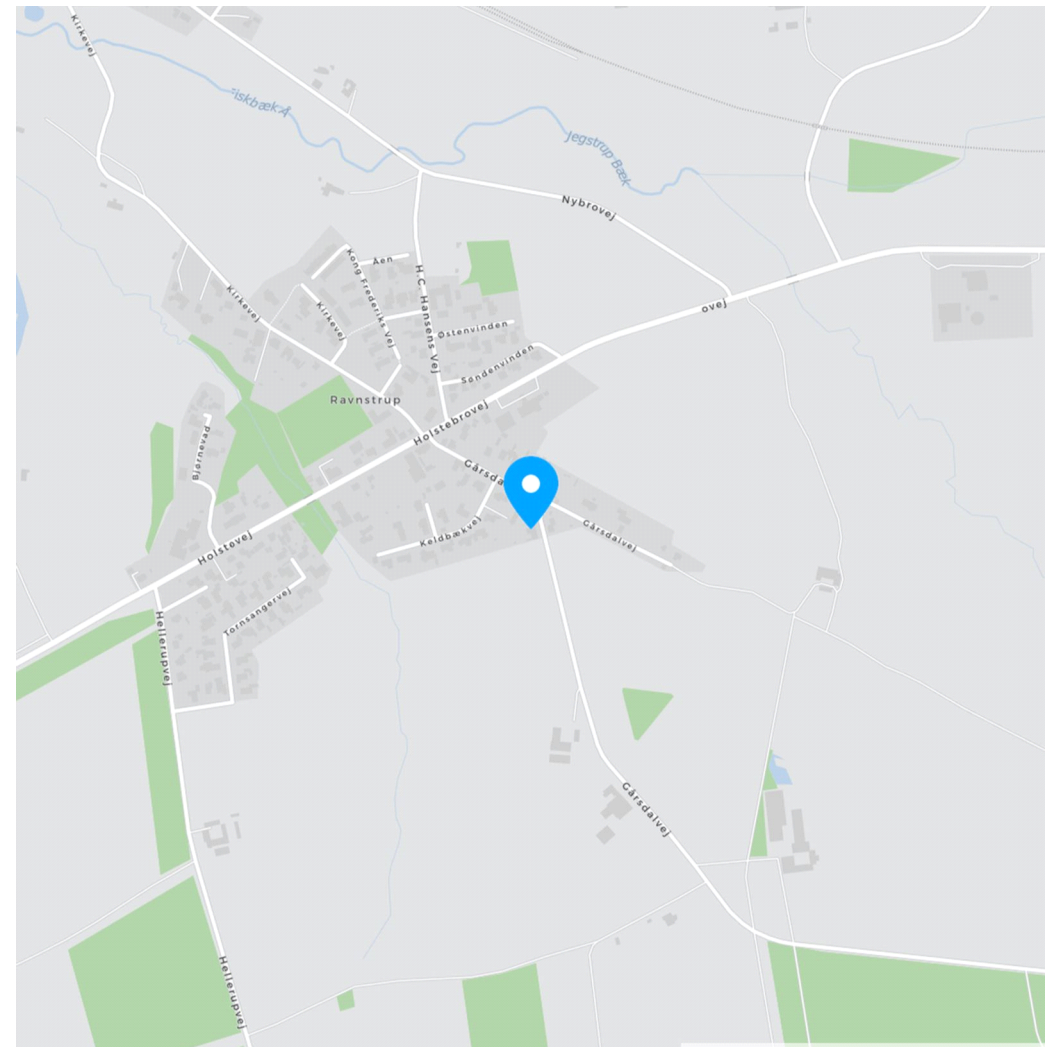
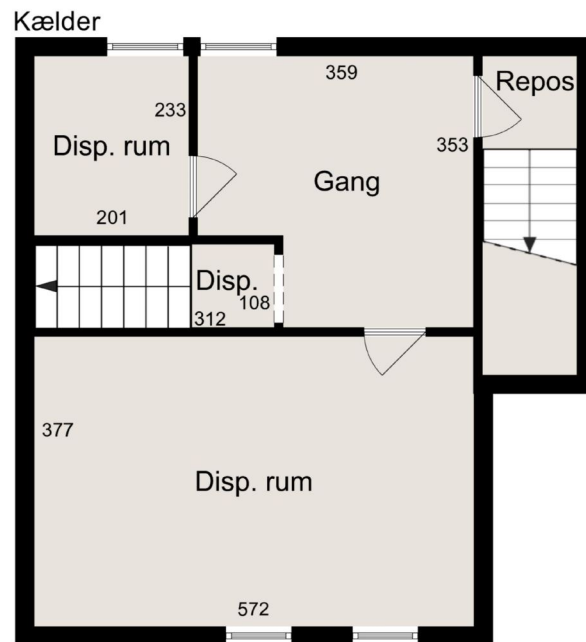


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 cp Gårdsdal, Ravnstrup
BFE-nr.:	3453767
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1977/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.413.000 kr.
Grundværdi:	352.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.130.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Garage:	52 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.

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: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.716 Forbrug: 1.894,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D. 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: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	3.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.664.750
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	107			
Ejerudgift i alt 1 år		19.419			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.847 md./ 106.166 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.131 md./ 85.566 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250259
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	1.222.316	1.222.316	1.161.115	DKK	3	76.223	26,50	4,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: SMEG
Kogeplade: Schott Ceran
Emhætte: Schott Ceran
Opvaskemaskine: Blomberg
Køle-/fryseskab: Samsung
Vaskemaskine: Siemens
Tørretumbler: Siemens

Ladestander fra Clever kan medfølge efter nærmere aftale.

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