



REAL

Grønlandsvej 22

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	124
Kontantpris	2.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.628	Grund m2	513
Byggear/ombygget	1961/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **492250250**

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: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart rækkehus med moderne komfort og gennemført renovering

Drømmer du om et hjem, hvor du bare kan flytte ind og nyde livet med det samme? Så skal du opleve dette flotte og gennemrenoverede rækkehus på Grønlandsvej 22 i Viborg – perfekt til både singler, par eller den lille familie, der ønsker en bekymringsfri hverdag i rolige og trygge omgivelser.

Alt er lavet – og det er gjort ordentligt.

Boligen fremstår lys, indbydende og moderne med en omfattende renovering fra A til Z. Her får du gulvvarme, nye gulve og lofter, et stilrent køkken og et lækkert badeværelse – alt udført i kvalitetsmaterialer og med øje for funktionalitet og æstetik. Derudover er både tag og vinduer udskiftet, hvilket giver lavere varmekonsum og minimal vedligeholdelse i mange år fremover.

Et energieffektivt genvekselanlæg sørger for et sundt og behageligt indeklima året rundt, og understreger husets høje standard og moderne komfort.

Beliggenheden på Grønlandsvej er ideel – du bor i et fredeligt kvarter med kort afstand til skole, indkøb, grønne områder og Viborgs charmerende bymidte. Det er trygt, roligt og med et godt naboskab – et sted man hurtigt føler sig hjemme.

Dette er en sjælden mulighed for at få fingrene i et rækkehus, hvor alt er gennemtænkt og lavet med omtanke. Her er ingen kompromiser – kun kvalitet og komfort hele vejen igennem.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – du vil ikke blive skuffet!

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: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025



Spisestue



Stue



Soveværelse



Arbejdsværelse



Soveværelse

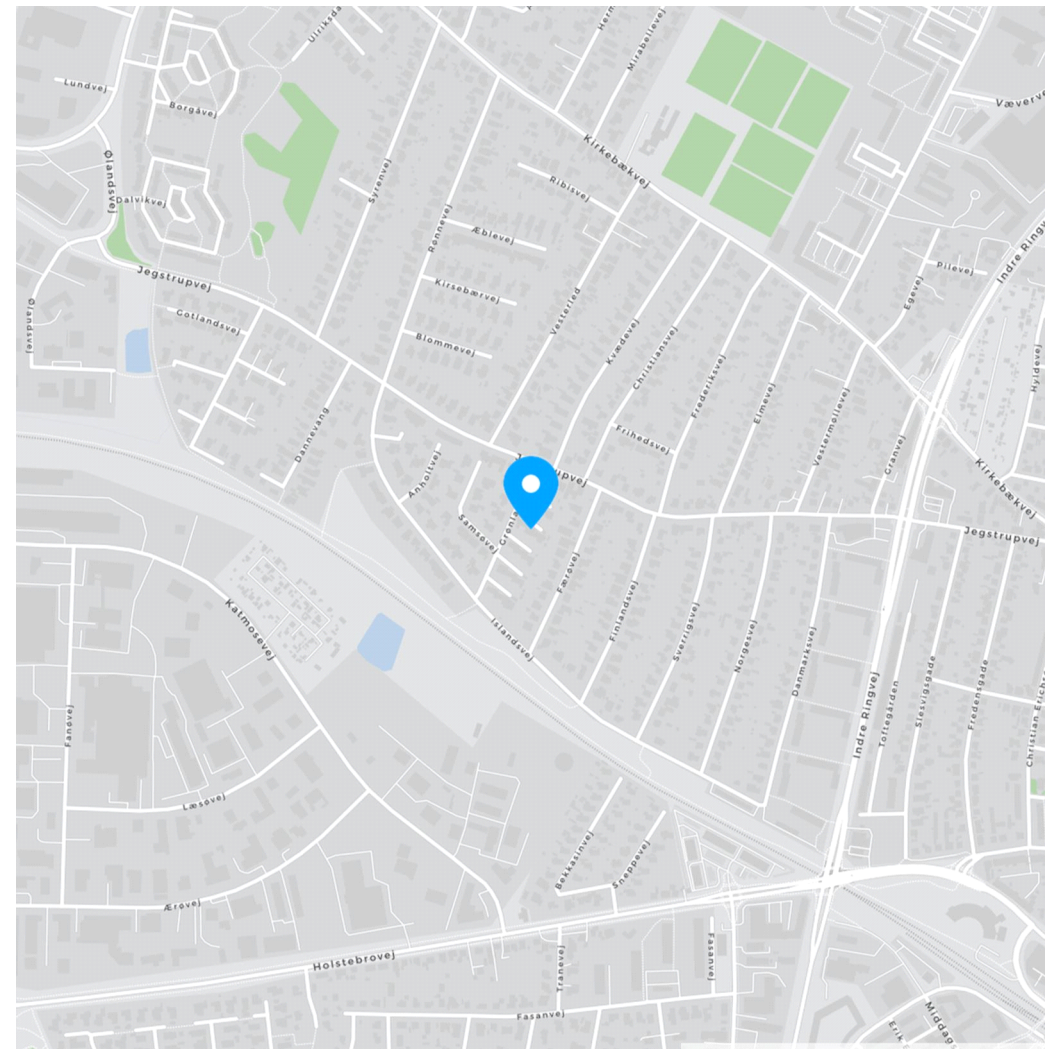


Badeværelse

Adresse: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025





Adresse: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	171 I Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5587856
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.179.000 kr.
Grundværdi:	537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	943.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	513 m ²
- heraf vej	95 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m ²
Udhus:	10 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.

14.03.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. forbud mod fabriksdrift mv.
12.04.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
02.04.1990 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning
Nr. 1 lyst d. 14.03.1961 lbnr. 850-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabriksdrift mv Filnavn: 69_VV_502
Nr. 2 lyst d. 12.04.1961 lbnr. 1201-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 69_VV_502
Nr. 3 lyst d. 02.04.1990 lbnr. 4679-69 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning 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: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.810	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	4.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.764	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.670.819
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	95			
Ejerudgift i alt 1 år		19.541			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.067 md./ 168.802 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.381 md./ 136.567 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: 17.09.2025
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: Grønlandsvej 22, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250250
Ejerudgift/md.: kr. 1.628

Dato: 18.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køgeplade m. Integreret emhætte - Nikola Tesla
Ovn - Siemens
Køleskab - Liebherr
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens

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