



REAL

## Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>225</b>   |
| Kontant          | <b>2.995.000</b> | Værelser             | <b>6</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.663</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.332</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1973/1981</b> | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **492260149**

---

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026



### Rummelig familievilla med naturen helt tæt på

Her bor I fredeligt og naturskønt med skoven som nabo og kort afstand til Hald Sø, Hald Ege og Viborg. En attraktiv beliggenhed for familien, der ønsker natur og ro uden at gå på kompromis med hverdagens muligheder.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne opholdsmiljø med køkken-alrum, spiseafdeling og en imponerende opholdsstue. Køkkenet byder på god arbejds- og opbevaringsplads, mens de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og udsigt til de grønne omgivelser. I stuen skaber par-ketgulvet og pejsen en varm atmosfære med plads til flere hyggelige opholdszoner.

Planløsningen er ideel til børnefamilien med tre gode børneværelser samt et ekstra kontor, hobbyrum eller multirum. Forældrene får deres egen private afdeling med soveværelse, stort walk-in og eget badeværelse. Boligen rummer desuden endnu et badeværelse, begge renoveret i 2021, samt et rummeligt bryggers med god plads til hverdagens praktiske behov.

Udenfor venter en stor og ugeneret grund på 1.332 m<sup>2</sup>, hvor etableret beplantning og høje træer skaber en skøn, grøn atmosfære. Fra opholdsrummene er der direkte forbindelse til den hævede terrasse, hvor sommerens middage kan nydes med udsigt over haven. Her er samtidig masser af plads til leg, boldspil og hyggelige stunder under åben himmel.

Rosenstien 2 er kort sagt en rummelig familiebolig med plads til både fællesskab og privatliv – med en skøn have, skoven lige uden for døren og kun få kilometer til Viborg.

### 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: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026



Adresse: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026

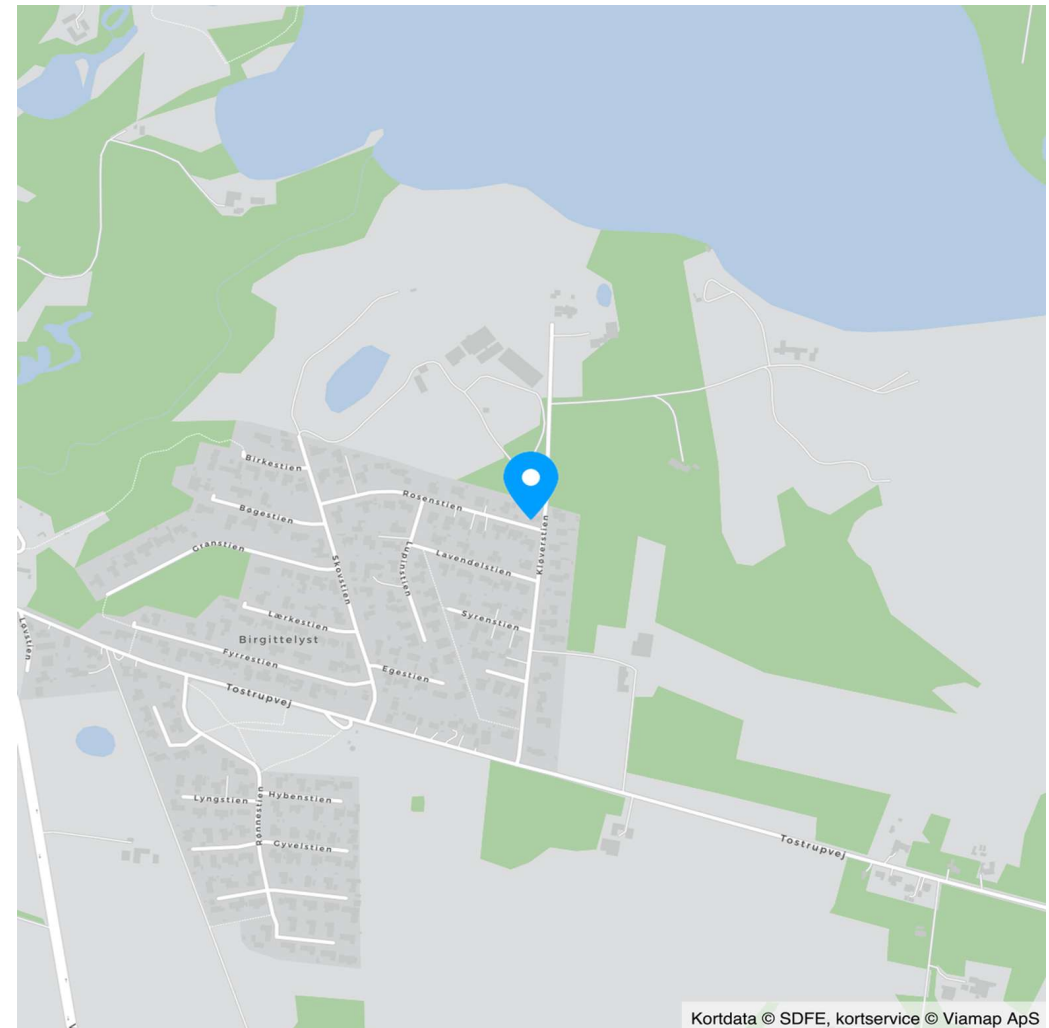


**SAMLET AREAL: 183 m2**

1. sal: 183 m2

UDELADT OMRÅDE: BRYGGER: 10 m2, VÆGGE: 10 m2

MÅLENE BEREGNES MED CUBICASA TEKNOLOGI. DE ANSES FOR AT VÆRE MEGET PÅLIDELIGE, MEN IKKE GARANTEREDE.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 3at Tostrup By, Almind  
BFE-nr.: 4019591  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1973/1981

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.260.000  
Grundværdi: 587.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.808.000  
Grundlag for grundskyld: 469.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.332 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 225 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 47 m<sup>2</sup>  
Carport: 41 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan BIRG.B1.01 - Birgittelyst Åben-lav boliger  
Lokalplan 361 - For Birgittelyst

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Ikea, 2020), Kogeplade (Ikea, 2020), Komfur (VOSS Elektrulox), Køleskab (GRAM), Fryser (Frigør), Opvaskemaskine (Asko, 2023), Vaskemaskine (LG, 2025), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Kloakseparering**

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

**Pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.175 Forbrug: 2.049 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr  
Supplerende varmekilde: Pejs  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug i varme er for perioden fra 3.-4. kvartal af 2025 til og med 1.-2. kvartal af 2026.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026

| Ejerudgift 1. år:          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|----------------------------|-----|--------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 9.221  | Kontantpris                               | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 5.400  | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 19.850    |
| Grundejerforening          | kr. | 1.000  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.000    |
| Husforsikring              | kr. | 11.898 | I alt                                     | kr. | 3.024.850 |
| Samlet ejendomsbidrag 2026 | kr. | 4.438  |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år     |     | kr.    | 31.957                                    |     |           |

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 17.597 md. / 211.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.851 md. / 166.210 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260149  
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 08.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.071.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 440.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Birgittelyst af 1969

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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