

Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**225**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.663**	Grund m^2	**1.332**
Byggeår/ombygget	**1973/1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **492260149**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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: 22.11.2026



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 parketgulvet 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 m², 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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

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

Dato: 22.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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

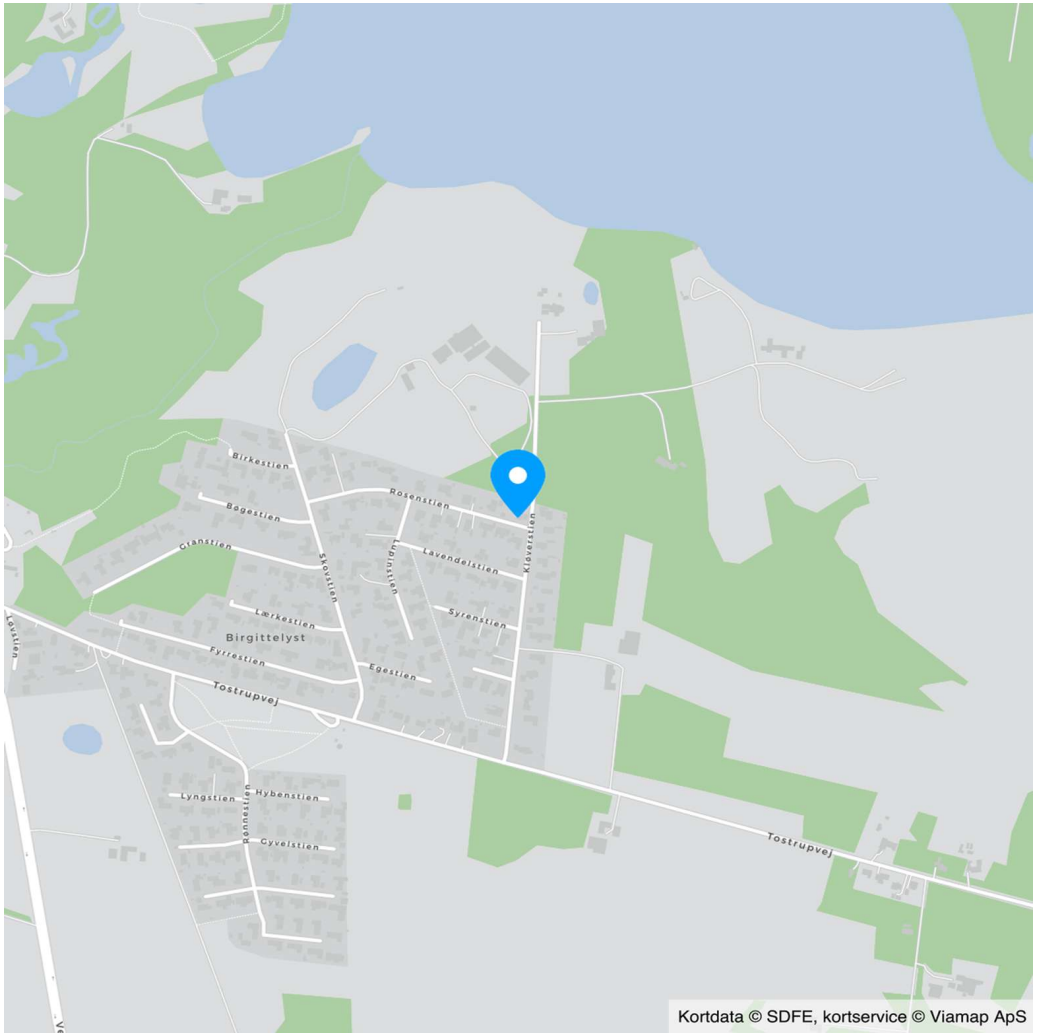
Sagsnr.: 492260149
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 22.11.2026



SAMLET AREAL: 183 m2
1. sal: 183 m2
UDELADT OMRÅDE: BRYGGERS: 10 m2, VÆGGE: 10 m2

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



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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

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

Dato: 22.11.2026

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 m²
Boligareal i alt:	225 m²

Øvrige arealer:

Carport:	47 m²
Carport:	41 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 (Frigôr), 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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

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

Dato: 22.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.175 Forbrug: 2.049 m3
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

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

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.

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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

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

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.221
Grundskyld	kr.	5.400
Grundejerforening	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	11.898
Samlet ejendomsbidrag 2026	kr.	4.438
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.957

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.024.850

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 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.482 md. / 161.782 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Rosenstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 492260149 Ejerudgift/md.: kr. 2.663	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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

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