

REAL



Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	189
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.849	Grund m2	1.803
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **492250254**

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: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025



Beskrivelse:

Arkitektonisk villa i ét plan med fladt tag og unikt lysindfald

Drømmer du om et hus med karakter, stil og funktionalitet, er denne arkitektoniske villa det oplagte valg. Huset er opført i gule mursten med et markant fladt tag, og de store vinduespartier giver et helt særligt lysindfald og skaber en flydende overgang mellem inde- og udeliv.

Indenfor mødes du af en gennemtænkt planløsning i ét niveau, der kombinerer rummelighed med moderne funktionalitet. De store opholdsrum er ideelle til både hverdag og gæster, og vinduespartierne giver udsyn til haven, samtidig med at de lukker naturen ind i boligen.

Boligen rummer lyse og velindrettede værelser, et stilfuldt køkken i åben forbindelse med spise- og opholdsområdet samt badeværelse med tidløse materialer. Hele huset er præget af en rolig, minimalistisk æstetik, hvor arkitektur og materialer går op i en højere enhed.

Udendørs finder du en skøn have, der omkranser huset, og de store terrasser giver rig mulighed for at nyde solen og de lange sommeraftener i private omgivelser.

Dette er et hjem for dig, der værdsætter kvalitet, enkelhed og arkitektonisk elegance.

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: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025



Indendørs



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

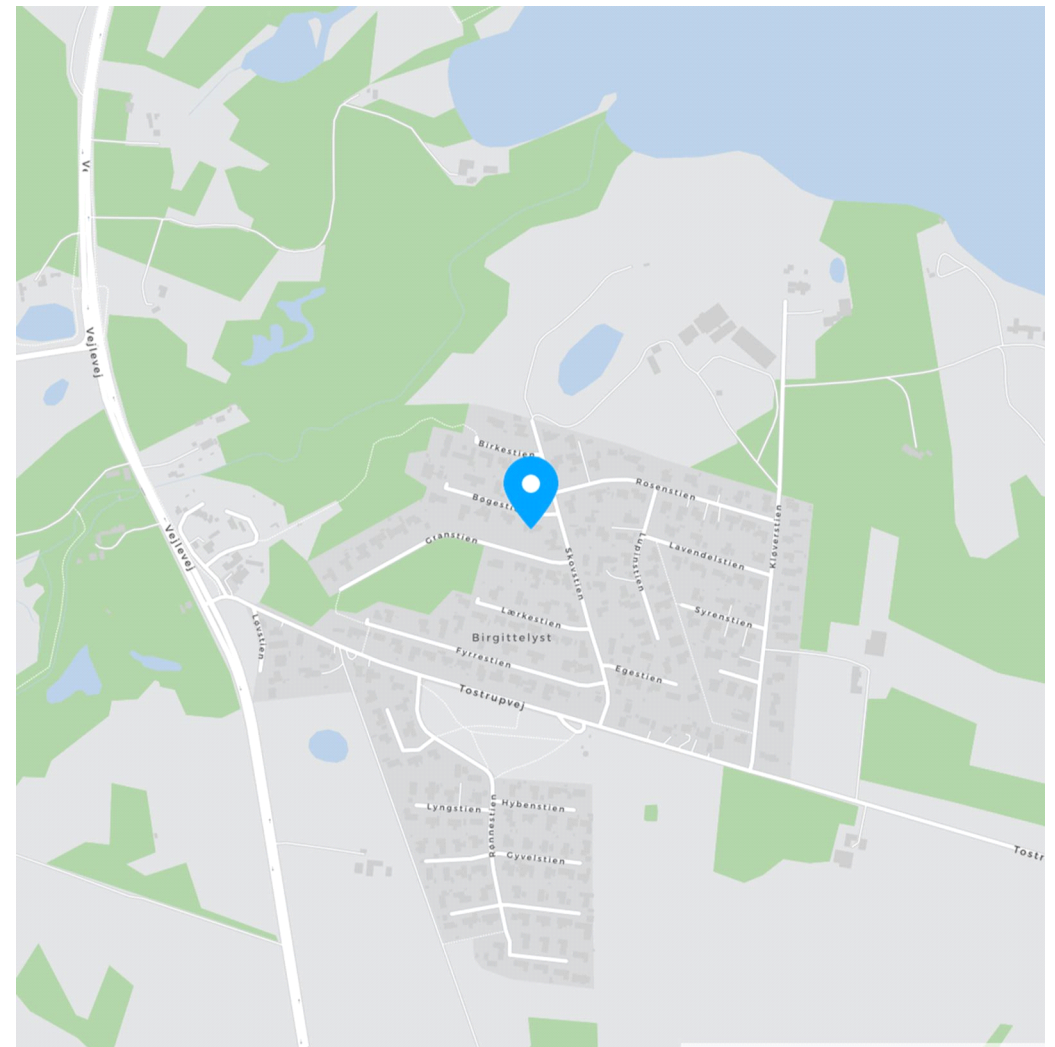
Adresse: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 aæ Tostrup By, Almind
BFE-nr.:	4019712
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.014.000 kr.
Grundværdi:	834.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.611.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.803 m ²
Boligareal i alt:	189 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	34 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.

Lokalplan nr. 361

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: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.760 Forbrug: 21.983,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Sælger har leaset varmeanlægget og køber sørger selv for at indtræde i denne ordning hos OK
Nærværme, restgæld pr. 1. oktober 2025 kr. 93.168.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5



Adresse: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.217	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.673	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	6.709	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.781		kr.	3.025.602
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	113			
Fast abonnement varmepumpe, OK Nævarme	kr.	6.504			
Grundejerforening Slugten	kr.	50			

Ejerudgift i alt 1 år

34.188

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 15.836 md./ 190.037 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.811 md./ 153.728 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 3 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: 20.10.2025
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: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.080.000	2.074.048	2.062.375	DKK	0,71	39.720	26,25	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Slugten

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens

Kogeplade: Siemens

Emhætte: Thermex

Opvaskemaskine: Asko

Køleskab: Asko

Fryser: Asko

Vaskemaskine: Miele

Tørretumbler: Miele

Ladestander til elbil fra Clever - kan overtages efter nærmere aftale.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er afmeldt og kan ikke forventes genetableret. Det vil dog være muligt for køber at erstatte med en ny indsats.

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:

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



Adresse: Granstien 4, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250254
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 22.10.2025

af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Ejendommen er pligtig medlem af grundejerforeningen Slugten og frivillig medlem af grundejerforeningen Birgittelyst.

Afblændet olietank

Der findes en tømt, afblændet og nedgravet olietank på ejendom jf. filarkiv hos Viborg Kommune.

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