

REAL



Gårdsdalsevej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	1.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.618	Grund m ²	1.040
Byggeår/ombygget	1977/2003	Energimærke	+ D

Sagsnr. **492250259**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

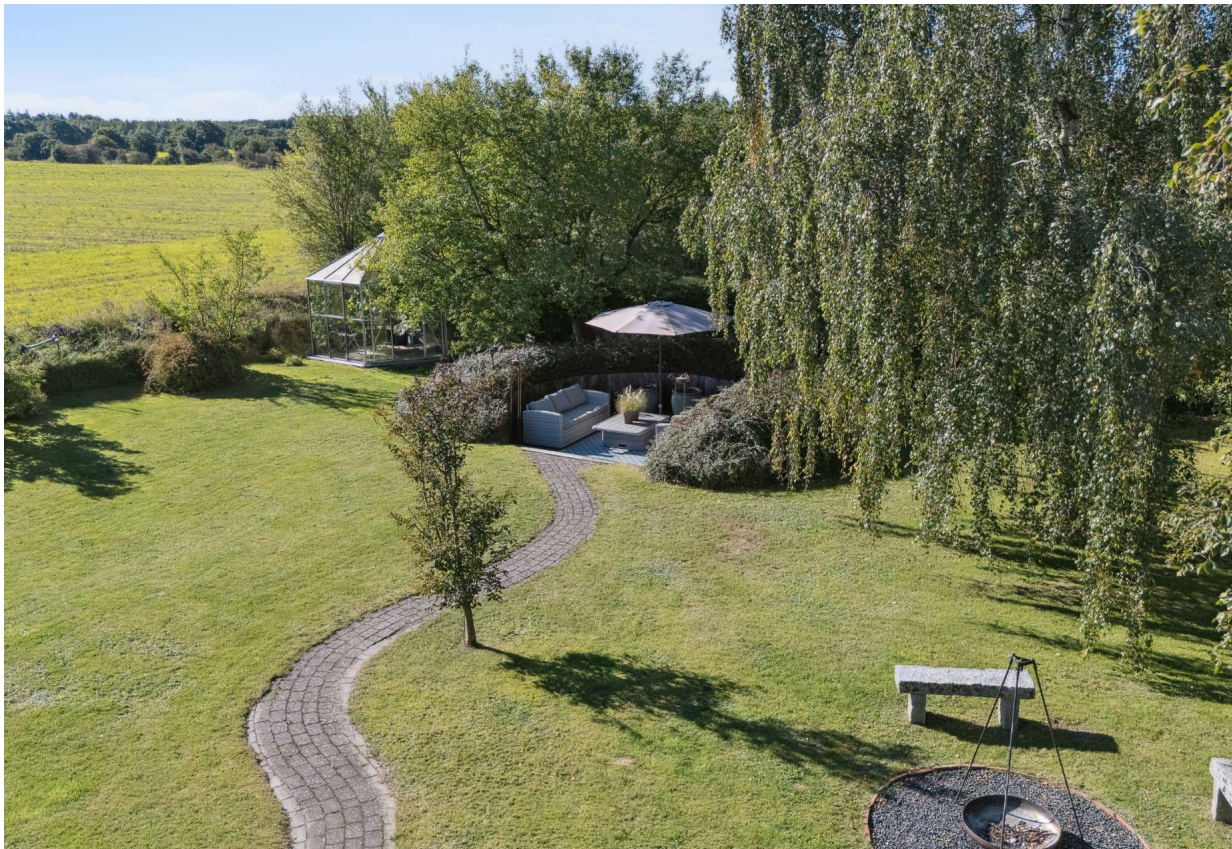
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026



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 familiegåde 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. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026



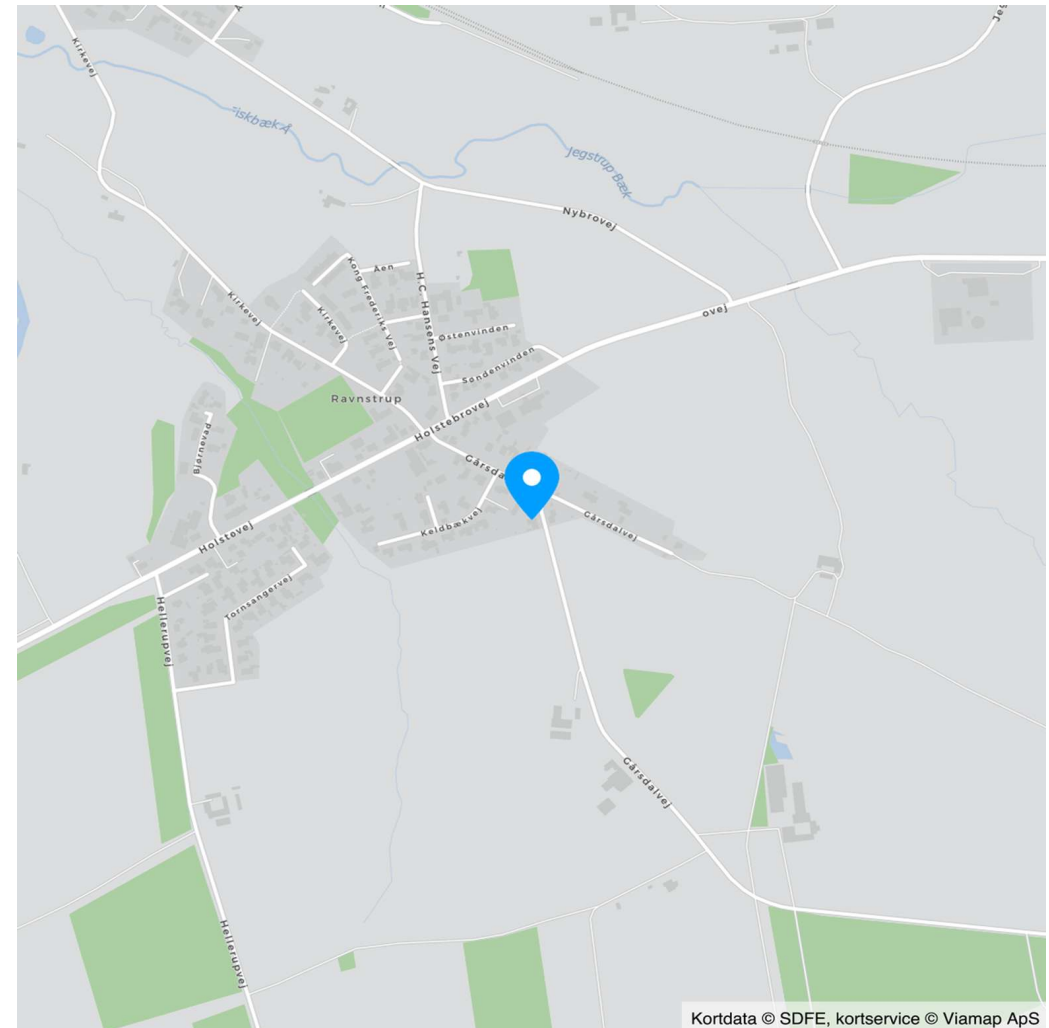
Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 3cp Gårdsdal, Ravnstrup
BFE-nr.: 3453767
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1977/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.413.000
Grundværdi: 352.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.130.400
Grundlag for grundskyld: 281.600

Arealer**

Grundareal: 1.040 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 50 m²
Garage: 52 m²
Drivhus: 10 m²
Udhus: 14 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 RAVN.B4.07 - Ravnstrup Blandede boliger
Lokalplan LP223 - Ravnstrup By

Tilbehør:

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

Indbygningsovn: SMEGKogeplade: Schott CeranEmhætte: Schott CeranOpvaskemaskine: BlombergKøle-/fryseskab:
SamsungVaskemaskine: SiemensTørretumbler: Siemens Ladestander fra Clever kan medfølge efter nærmere aftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gårdsdalvej 14, Ravnstrup, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.716 Forbrug: 1.895 m³
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.765	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Genbrugsgebyr	kr.	1.141	I alt	kr.	1.616.036
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	107	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.387			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.461 md. / 101.535 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.847 md. / 82.169 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.595.000

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

Dato: 21.03.2026

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 afgiftspantebreve 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

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