



REAL

Enebærstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.214	Grund m2	981
Byggeår/ombygget	1972/2018	Energimærke	C

Sagsnr. **492250331**

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: Enebærstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250331
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar og gennemmoderniseret villa i populære Birgittelyst

Velkommen til Enebærstien 2 – en skøn og indbydende villa fra 1972, som gennem årene er blevet ombygget og flot moderniseret, så den i dag fremstår som et moderne og stilrent parcelhus. Her får du en bolig, hvor komfort, kvalitet og tidløst design går hånd i hånd.

Indenfor mødes du af lyse, lækre rum med et flot interiør og en indretning, der emmer af nutidige løsninger. Hele huset er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt og understreger boligens gennemførte modernisering.

Planløsningen er veludnyttet med gode opholdsrum, moderne køkken i åben forbindelse til stue, stilrene badeværelser og rummelige værelser med et dejligt lysindfald. Alt sammen i en kvalitet og stand, der gør, at du kan flytte direkte ind uden at løfte en finger.

Udenfor finder du en overskuelig og hyggelig have samt gode terrasseforhold, hvor du kan nyde de rolige omgivelser i det attraktive Birgittelyst-kvarter – et område kendt for sin tryghed, nærhed til Viborg og gode faciliteter til både børn og voksne.

Alt i alt en virkelig flot og indbydende bolig, der skal opleves!

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: Enebærstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250331
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 13.12.2025



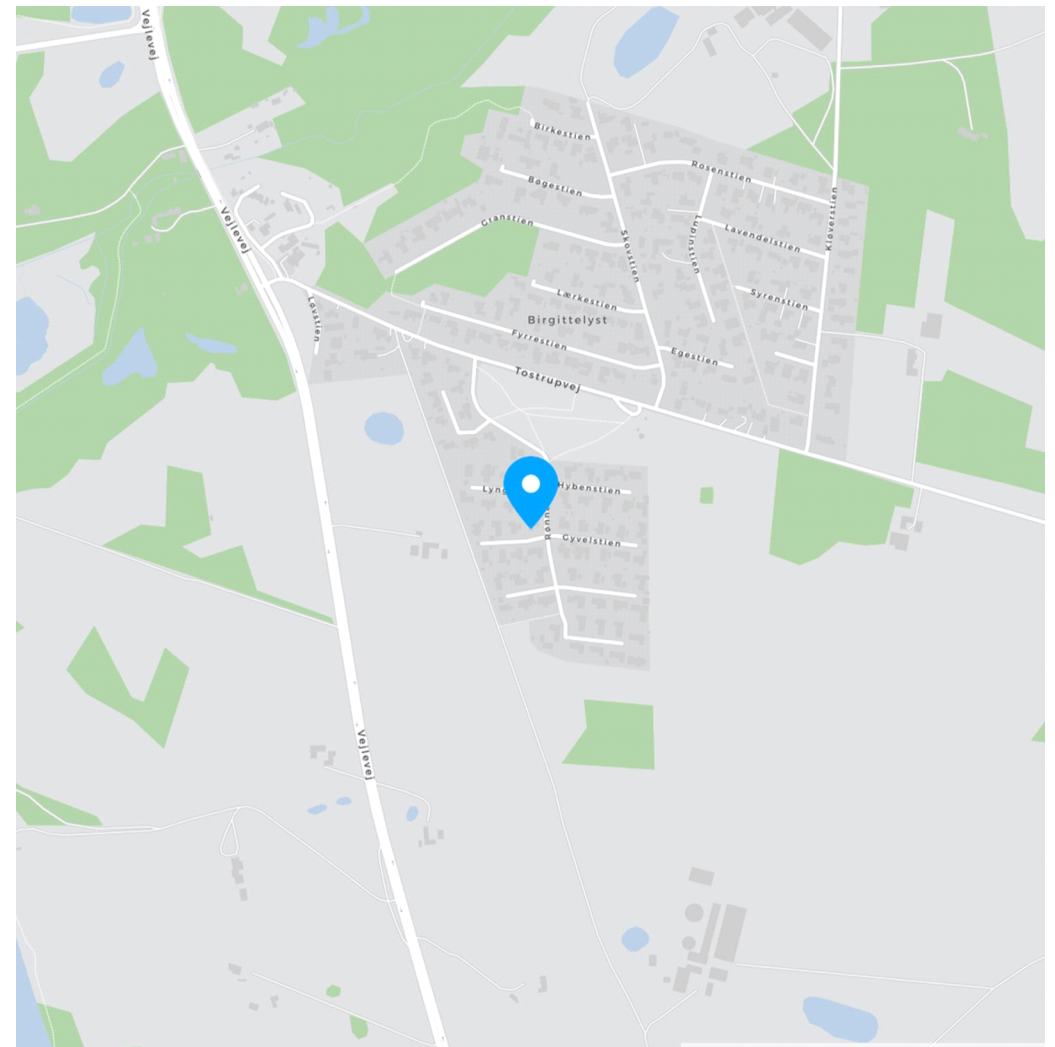
Adresse: Enebærstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250331
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





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

Sagsnr.: 492250331
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 ap Vranum By, Almind
BFE-nr.:	4019859
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1972/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.771.000 kr.
Grundværdi:	614.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.416.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	981 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	21 m ²
Carport:	50 m ²
Overdækket areal:	35 m ²
Drivhus:	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.

Nr. 1 lyst d. 12.02.1979 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (TML, vedr. evt. 4b, 4z)

Nr. 2 lyst d. 31.01.1980 Tillægstekst Landvæsenskommissionskendelse (TML, vedr. evt. 4b, 4z)

Lokalplan 361

Nr. 1 lyst d. 12.02.1979 lbnr. 3484-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (TML, vedr. evt. 4b, 4z) Filnavn: 69_VZ_205

Nr. 2 lyst d. 31.01.1980 lbnr. 3210-69 Tillægstekst Landvæsenskommissionskendelse (TML, vedr. evt. 4b, 4z) Filnavn: 69_VZ_205

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.

Version 3.6 E/SO COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendoms­mæglerforening Side 3



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

Sagsnr.: 492250331
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.226	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.182	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	7.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	3.025.786
Grundejerforening	kr.	1.000			
Skorstensfejning	kr.	423			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	124			
Ejerudgift i alt 1 år		26.566			

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 15.852 md./ 190.224 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.836 md./ 154.035 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% 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:

08.12.2025
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: Enebærstien 2, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250331
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 13.12.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.629.991	1.629.991	1.657.107	DKK	5	119.155	28,00	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Grundejerforeningen Birgittelyst af 1969
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Indbygningsovn: Neff
Kogeplade: Witt
Emhætte: Witt
Opvaskemaskine: AEG
Køleskab: Bosch
Fryser: Bosch
Vaskemaskine: LG
Tørretumbler: Bosch
Vinkøleskab Temp Tech

Følgende medfølger ikke:
Ladestader til elbil.
Nedgravet trampolin.
Robotplæneklipper.
Plantekasser.

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