



REAL

Tyttebærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.746	Grund m2	1.058
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **492250024**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Tyttebærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo i rolige, grønne omgivelser med åbne marker som nærmeste nabo? Tyttebærstien 6 ligger i smukke Birgittelyst, for enden af et lukket vænge, hvor du kan nyde naturen og freden i fulde drag. Her får du en sjælden mulighed for at bo i et naturskønt område, hvor stilheden og den friske luft skaber de perfekte rammer for en afslappende hverdag.

Huset byder på en rummelig og veldisponeret planløsning med lyse, indbydende rum, hvor store vinduespartier lukker masser af dagslys ind og skaber en naturlig forbindelse mellem ude og inde. Den åbne stue og køkkenalrummet bliver hurtigt hjemmets hjerte, hvor familien kan samles og nyde den skønne udsigt til de omkringliggende marker.

Soveværelserne er velplacerede, så både forældre og børn får privatliv, og boligen rummer også et praktisk bryggers samt moderne badeværelse. Alt er holdt i en tidløs stil, der gør det let at sætte sit eget præg på hjemmet.

Udenfor venter en dejlig have, hvor du kan nyde udsigten til åbne marker og den rolige atmosfære, som kendetegner området. Her kan du drikke din morgenkaffe på terrassen, mens solen står op, eller nyde de lange lyse sommeraftener i private og hyggelige omgivelser.

Samtidig er beliggenheden praktisk – du er kun en kort køretur fra Viborg, hvor du finder alt, hvad du behøver i hverdagen. Indkøb, skoler og fritidsaktiviteter er inden for rækkevidde, mens du stadig kan trække dig tilbage til den naturskønne idyl, når dagen er omme. Birgittelyst har et velfungerende fællesskab og midt i landsbyen findes "Oasen" som er byens grønne samlingssted med legeplads, bålplads, overdækket pavillon og shelter. Lige uden for grunden ligger Kirkestien og herfra er der kun 15 minutters gang til badestedet Skytteholmen ved Hald sø. Der er mange stier til gå- og løbeture og mange km stier ved Hald sø og Dollerup bakker. Samtidig har Birgittelyst en beliggenhed tæt på Viborg, så byens mange faciliteter kan benyttes.

Tyttebærstien 6 er det ideelle hjem for dig, der ønsker at kombinere naturens ro med

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: Tyttebærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025



Set fra haven



Udsigt



køkken



stue

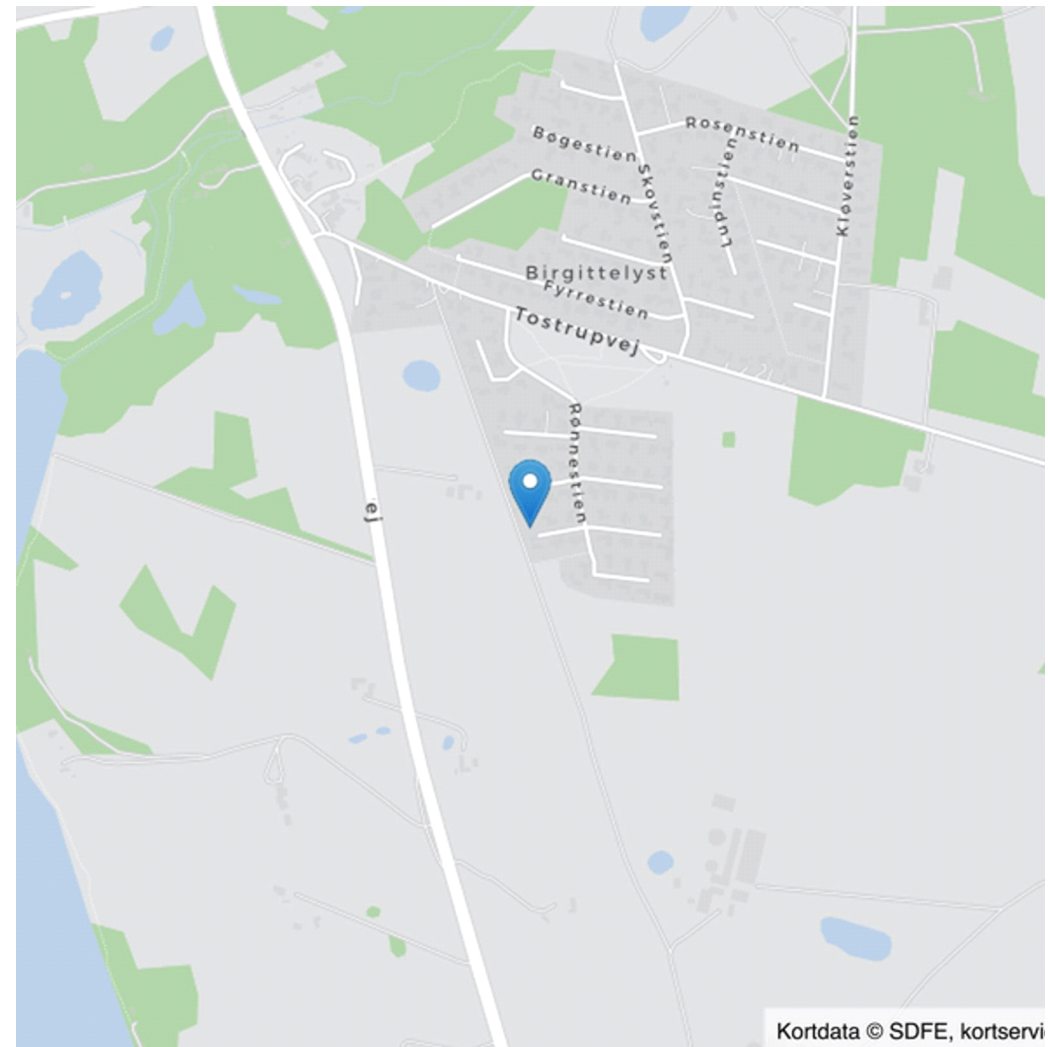


badeværelse

Adresse: Tyttebærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tyttebærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 5 bd Vranum By, Almind
BFE-nr.: 4019874
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør: 1.058 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 144 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Andre bygninger: 58 m²
- heraf Garage 23 m²
- heraf Udhus 58 m²

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)

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Birgittelyst af 1969
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.409.000 kr.
Grundværdi: 582.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.127.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Kogeplade: ja
Indbygningsovn: Voss
Emhætte: ja
Køleskab: Siemens
Vaskemaskine: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tyttebærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Kundecenter Erhverv
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.755 Forbrug: 1.703,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste års varmemeforbrug udgør kr. 6.323,59.

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 gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5



Adresse: Tyttebærestien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.749	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	4.322	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.715.972
Skorstensfejning	kr.	614			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	107			
Ejerudgift i alt 1 år		20.951			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.344 md./ 112.122 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.466 md./ 89.596 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 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: 29.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tyttbærstien 6, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250024
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 30.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.257.792	1.257.792	1.025.221	DKK	1,5	66.794	27,00	4,09			Nej	

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.
Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 salgsoptstillingens 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