

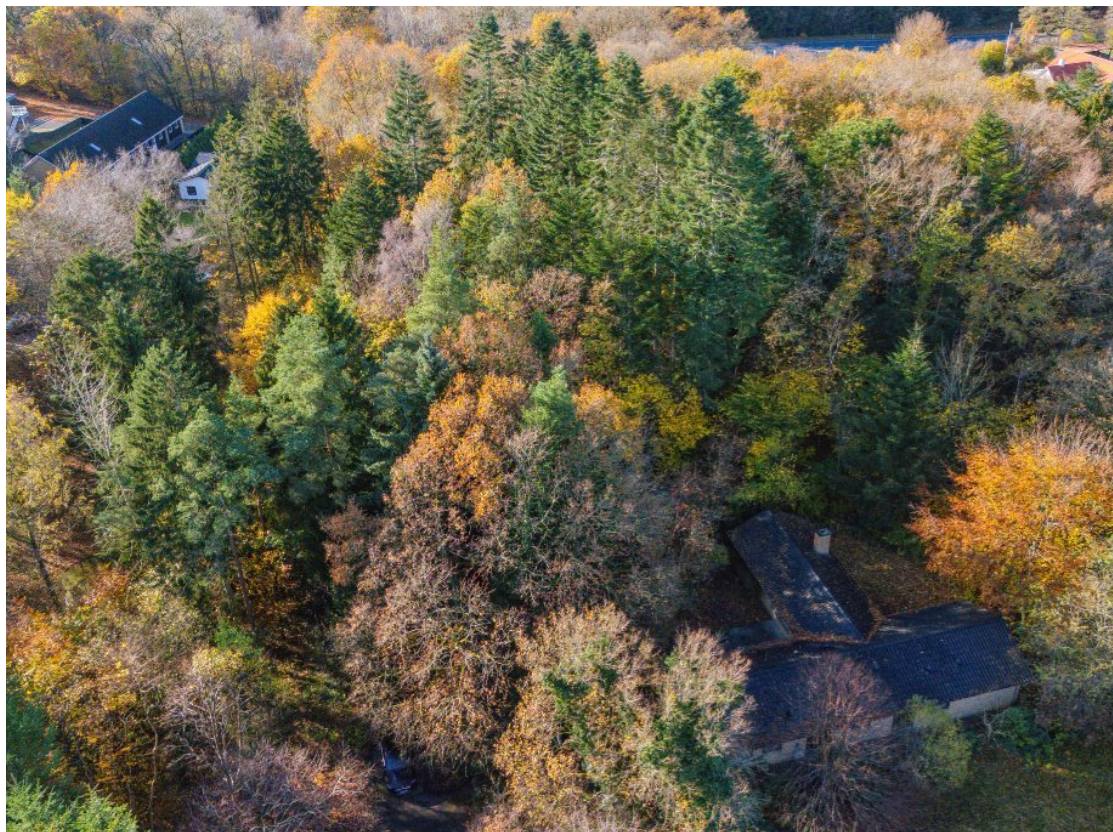
Salgsopstilling

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 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 48-X0002428
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Villa på stor skovgrund i naturskønne Birgittelyst!

En helt unik mulighed præsenterer sig for enden af en etableret, lukket villavej i Birgittelyst. Her kan børnefamilien skabe et sandt mekka for sig selv på en ganske ugeneret, privat grund på hele 7.592 kvm, som primært er beplantet med skov. Glæd jer til at slappe af i de rolige rammer med havevandring i den tætte skov. Der er også et hus med et nyere tag på grunden, som fremstår velholdt, men oprindeligt. Skab jeres eget hjem midt i skoven.

Skoven udgør baggrunden, når I samles i boligens opholdsmiljøer. Køkken-alrummet bringer funktionaliteten i fokus med et pænt køkken med masser af plads i skabene og på bordpladerne, og spisepladsen kan passende arrangeres op ad det sydvendte vinduesparti. Videre er der en stor stue med vinduer til alle sider og rustikke, blottede murstensvægge.

Det er blot en modernisering, der er brug for i hjemmet, da planløsningen allerede er på plads. De fire værelser er nemlig i separate soveafsnit. Forældresoveværelset har adgang til et privat badeværelse og indbygningsskabe samt direkte udgang til haven. Tæt herved ligger et værelse overfor gæstetoiletet, mens de to børneværelser er i modsatte ende af huset sammen med det andet badeværelse.

Skovgrunden er det helt store trækplaster. Herude kan I følge årstidernes skiften, mens I sidder på en af terrasserne. Den ene terrasse er endda overdækket, så vejret er ingen hindring. Grundens størrelse gør den til skønt sted for børnene, som kan finde på mange lege under åben himmel. Foran huset kan I parkere bilen i garagen under huset.

Beliggenheden er noget for sig. I bosætter jer i bunden af et lukket vænge i Birgittelyst, så der er helt roligt og uforstyrret. I er tæt på flere af egnens skønne naturområder som Dollerup Bakker og Hald Sø, som kan nås til fods, så vandreture, svømmeture og oplevelser i det fri bliver en fast del af hverdagen. Derudover bor I bynært, hvilket gør det let at planlægge hverdagen med både skole, daginstitution og indkøb i en radius af få kilometer. Køreturen til Viborg centrum er kort.

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: Morten Krobak

Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 48-X0002428
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025



Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 48-X0002428
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

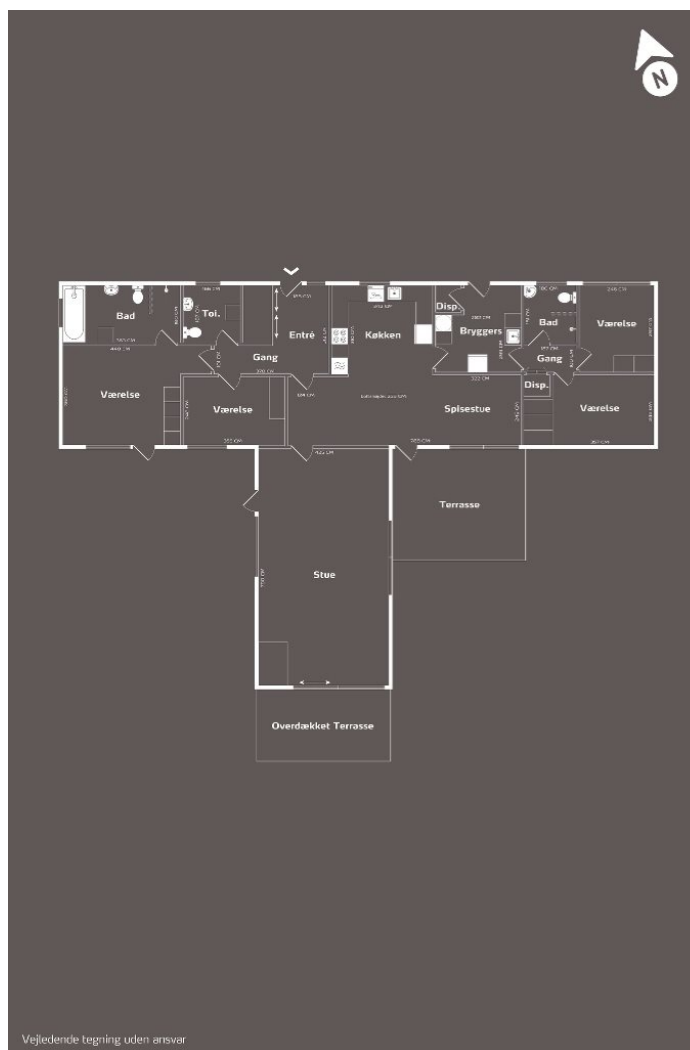
Dato: 31.3.2025



Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 48-X0002428
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025



Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 48-X0002428
 Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 7bi Tostrup By, Almind
 BFE-nr.: 4019722
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.042.000,00
 Grundværdi: 1.319.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.633.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.055.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	7597 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	165 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
-heraf Carport	52 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.11.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Bryggers:
 Vaskemaskine
 Tørretumbler
 Fryseskab

Køkken:
 Køleskab
 Ovn
 Microovn (i indbygningsskab)
 Opvaskemaskine
 Keramisk kogeplade

Kælder:
 Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 48-X0002428
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Spildevandsseparering

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Viborg Kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen indeholder beslutning om, at området hvor denne ejendom er beliggende skal separatkloakeres. Beslutningen indebærer at ejeren af ejendommen skal separere regn- og spildevand inde på egen grund. Fremtidige omkostninger i den forbindelse er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 48-X0002428
 Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 8.331,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.134,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.787,82	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 700,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 111,46	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 2.781,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Genbrugsstation	kr. 1.141,00	
Skorstensfejning	kr. 1.143,54	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.130,98	

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.795 md./ 165.535 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.023 md./ 132.280 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: 31.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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

Adresse: Granstien 20, Birgittelyst, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 48-X0002428
 Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 31.3.2025

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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	3,43			0				