

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: Saturnvej 36, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 48-X0002610
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Fuldmuret hus med 5 værelser i børnevenligt område i Overlund

Det er et velholdt kvalitetshus i et klassisk look, der møder jer på denne vej i Viborg. Det fuldmurede hus er totalt indflytningsklart og byder på et nyere køkken, hele fem værelser, to badeværelser og et bryggers. Indretningen er familievenlig, og udendørs får I fornøjelsen af et stort, muret og isoleret værksted med indgang fra carporten. Der er samtidig et naturgasanlæg fra 2018 samt en brændeovn fra 2023.

I opholdsstuen får I kig til haven via det store glasparti samt, hyggelig stemning og en HWAM-brændeovn. Stuen er desuden i åben forbindelse til det rummelige køkken-alrum, og fælles for disse rum er, at der er flot parketgulv i træ. Gulvet står i pæn kontrast til det stilfulde Invita-køkken, som blev sat op for omtrent et årti siden.

Der er hele fem gode værelser i hjemmet, hvoraf tre af dem ligger i den ene ende af huset sammen med et badeværelse. I modsatte ende findes de to sidste værelser og endnu et badeværelse, og dette suppleres af et bryggers. Alt i alt et hjem, der er skabt med tanke på familien.

I vil få masser af privatliv i den lukkede og ugenerede have, der er afskærmet fra naboerne med en velvoksne hæk. Også den hyggelige terrasse, som er vestvendt, er lukket af med en flot murstensvæg i stil med husets facade. Terrassen kan tilgås fra alrummet, og I kan særligt nyde aftensolen herude.

I kommer til at bo helt tæt på den nye skole Lysningen, som også rummer et kulturhus med diverse aktiviteter og arrangementer i årets løb. Og for at understrege, at dette er et særdeles børnevenligt område, så har I også nem adgang til legepladser, natur og dagligvarebutikker, som alle ligger lige i nærheden. Der er gode stisystemer i området, hvilket sikrer, at alle nødvendigheder i hverdagen er i gåafstand.

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: Saturnvej 36, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 48-X0002610
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025



Adresse: Saturnvej 36, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 48-X0002610
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025



Sagsnr.: 48-X0002610
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

This floor plan shows a 4-bedroom apartment with the following layout and dimensions:

- Udhus:** 360 cm x 180 cm
- Carport:** 526 cm x 137 cm
- Værelse (Bedroom 1):** 330 cm x 283 cm
- Værelse (Bedroom 2):** 301 cm x 283 cm
- Alrum (Living/Dining Area):** 328 cm x 119 cm
- Terrasse:** 393 cm
- Overdækket (Covered Terrace):** 279 cm
- Stue (Living Room):** 393 cm, Loftshøjde: 234 cm
- Værelse (Bedroom 3):** 406 cm x 279 cm
- Værelse (Bedroom 4):** 428 cm x 257 cm
- Bryg. (Breakfast Room):** 241 cm x 137 cm
- Bad (Bathroom 1):** 238 cm x 278 cm
- Køkken (Kitchen):** 207 cm x 322 cm
- Værelse (Bedroom 5):** 329 cm x 388 cm
- Entré (Entrance):** 288 cm x 133 cm
- Bad (Bathroom 2):** 163 cm x 257 cm

Adresse: Saturnvej 36, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 48-X0002610
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8ca Overlund By, Asmild
BFE-nr.: 7775066
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.426.000,00
Grundværdi: 706.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.940.800,00
Grundlag for grundskyld: 564.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	711 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	202 m ²
-heraf Carport	39 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.10.1994 Dok om fælles antenneanlæg Vedr 8 CE
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Planetariet
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Siemens køle-/frys - AEG ovn - Blomberg opvaskemaskine - Siemens induktionskogeplade - Thermex emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Saturnvej 36, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 48-X0002610
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.200,00 Forbrug: 18.980 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmeforbrug for perioden 2024 er opgjort til kr. 10.151,-

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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Saturnvej 36, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.895.000

 Sagsnr.: 48-X0002610
 Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 9.898,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.495,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 2.800,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 106,81	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. 613,56	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.835,45	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.955 md./ 191.464 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.750 md./ 153.003 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: 28.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Saturnvej 36, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.895.000

 Sagsnr.: 48-X0002610
 Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 28.4.2025

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	Anden lånetype				DKK	3,45			0				
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	577.256,84	577.256,84	577.256,84	DKK	2,53	62.394,53	10,75	11.9	0			