

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: Ødalen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Unik bolig i skoven tæt på byen

Det er en enestående mulighed, der åbenbarer sig for jer på Ødalen lidt uden for Viborg. Her overtager I en sommerresidens i fantastiske og naturskønne omgivelser. Der ligger blot fem ejendomme på vejen, hvorfor I får enormt private rammer. På trods af de høje træer, det kuperede terræn og Mølleåen, der bugter sig i baghaven, befinder I jer blot tre kilometer fra Viborgs absolutte centrum.

Den plane græsplæne og den solrige træterrasse udgør et par fremragende opholdsarealer, hvor I får et formidabelt kig til skoven, som breder sig til alle sider. En del af jeres egen grund består sågar af store træer, hvilket tiltrækker et rigt dyre- og fugleliv.

Køkken-alrummet fremstår lyst, rummeligt og med moderne faciliteter. Loftet er ført til kip, og talrige vinduespartier foruden en terrassedør inviterer de maleriske omgivelser og lyset indenfor.

Foruden det samlende miljø får I også to fine værelser, hvoraf det ene har en skabsvæg, og et rummeligt badeværelse samt et bryggers.

De naturrige omgivelser giver en ganske særlig ro, og her kan I komme helt ned i gear og finde fred i en hektisk hverdag. Lange spadsereture og ruter på cykel bliver en del af opholdet, og på jeres vej vil I opleve en summen af liv. Efter at have jagtet en sejr i den smukke kulisser bag Viborg Golfklub, kan I på få minutter køre eller cykle ind til centrum's mange fristelser. Her venter alt fra delikat gastronomi og shopping til kunst og kultur i alle afskygninger.

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: Ødalen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbeboelse
Kommune: Viborg Kommune
Matr.nr.: 11F Overlund By, Asmild
BFE-nr.: 3450054
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Anden type afløb
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.261.000,00
Grundværdi: 194.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.008.800,00
Grundlag for grundskyld: 155.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2430 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Garage	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.2.1959 Fredning 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):

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Ødalen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025



Adresse: Ødalen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

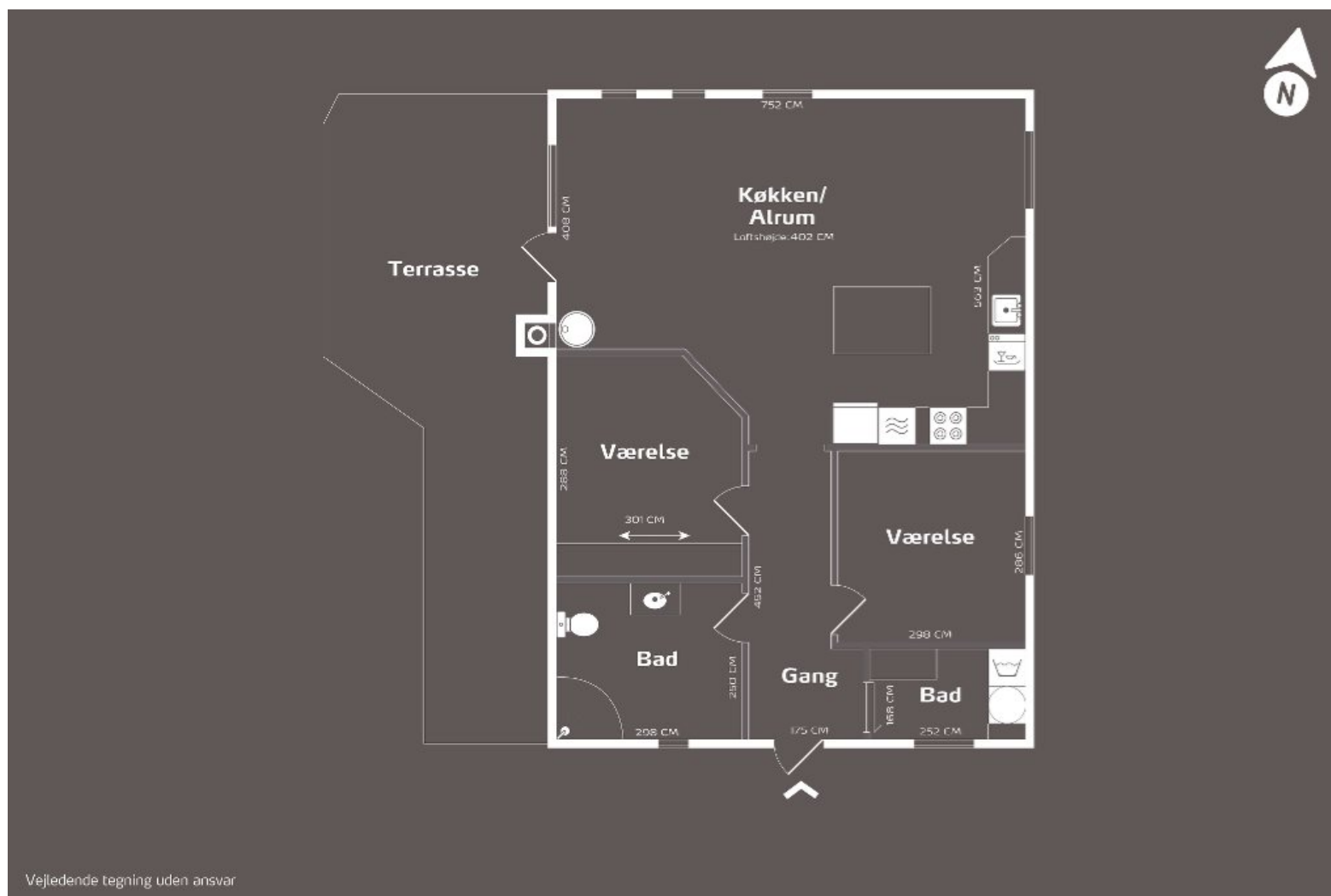
Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025



Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025



Adresse: Ødalen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025

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:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen"

Varmeforbrug er for perioden 01.10.2023-31.12.2023

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 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 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.

Adresse: Ødalen 6, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 48-X0001821
 Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.144,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.784,80	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation	kr. 2.781,00	I alt	kr.	2.016.350,00
Genbrugsstation	kr. 571,00			
Rottebekæmpelse	kr. 82,01			
Skorstensfejning	kr. 656,68			
Tanktømning	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.020,37			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.290 md./ 135.476 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.988 md./ 107.857 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: 19.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ødalen 6, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 48-X0001821
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 19.5.2025

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: