

REAL



Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.473	Grund m ²	1.269
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **492260239**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026



Velholdt villa med 256 etagemeter og skøn beliggenhed i attraktive Overlund

På en rolig og attraktiv adresse i det eftertragtede Overlund finder I denne skønne villa, som byder på hele 256 etagemeter fordelt på to velindrettede plan. Her får I en bolig, der kombinerer masser af plads, en funktionel indretning og en dejlig, stor grund med gode muligheder for både leg, afslapning og udeliv.

Boligens øvre plan danner rammen om familiens naturlige samlingspunkt med et lyst og rummeligt køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsstuen. De store vinduespartier giver et skønt lysindfald, og fra stuen er der direkte udgang til en flot træterrasse, hvor sommerens mange hyggelige stunder kan nydes med udsigt til den grønne have.

Herudover rummer etagen et stort værelse samt et dejligt soveværelse med eget badeværelse, der er indrettet med både bruseniche, badekar og toilet – en skøn privat afdeling, som skaber komfort i hverdagen.

Den nederste etage ligger i terrænniveau med direkte udgang til haven og giver en lang række anvendelsesmuligheder. Her finder I hele fem disponible rum, som kan indrettes efter behov. Etagen suppleres af et badeværelse med bruseniche og toilet, hvilket gør den ekstra anvendelig.

Udendørs venter en stor grund med god plads til både børnenes leg, haveprojekter og hyggelige opholdsområder. Beliggenheden er særdeles attraktiv med fredelige omgivelser og kort afstand til Overlunds populære skole, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter og naturskønne områder. Samtidig er der nem adgang til Viborg centrum.

En rummelig og velholdt villa med mange anvendelsesmuligheder, en attraktiv planløsning og en beliggenhed, der hører til blandt Viborgs mest efterspurte.

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: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026



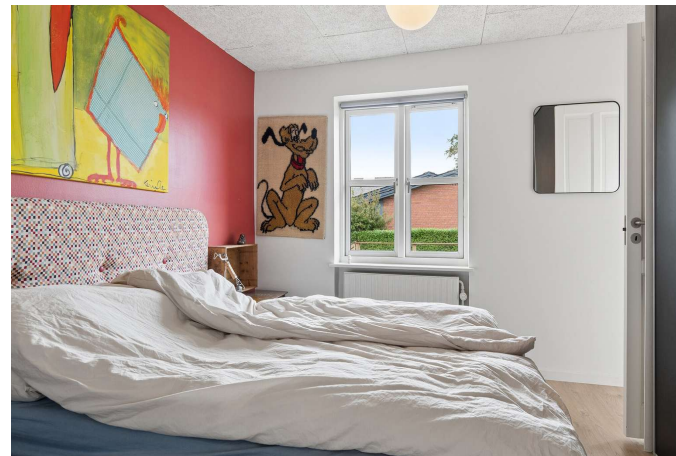
Pænt lyst køkken/alrum.



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Fra stuen er der direkte udgang til skøn terrasse.



I alt 2 gode værelser på stueplan.



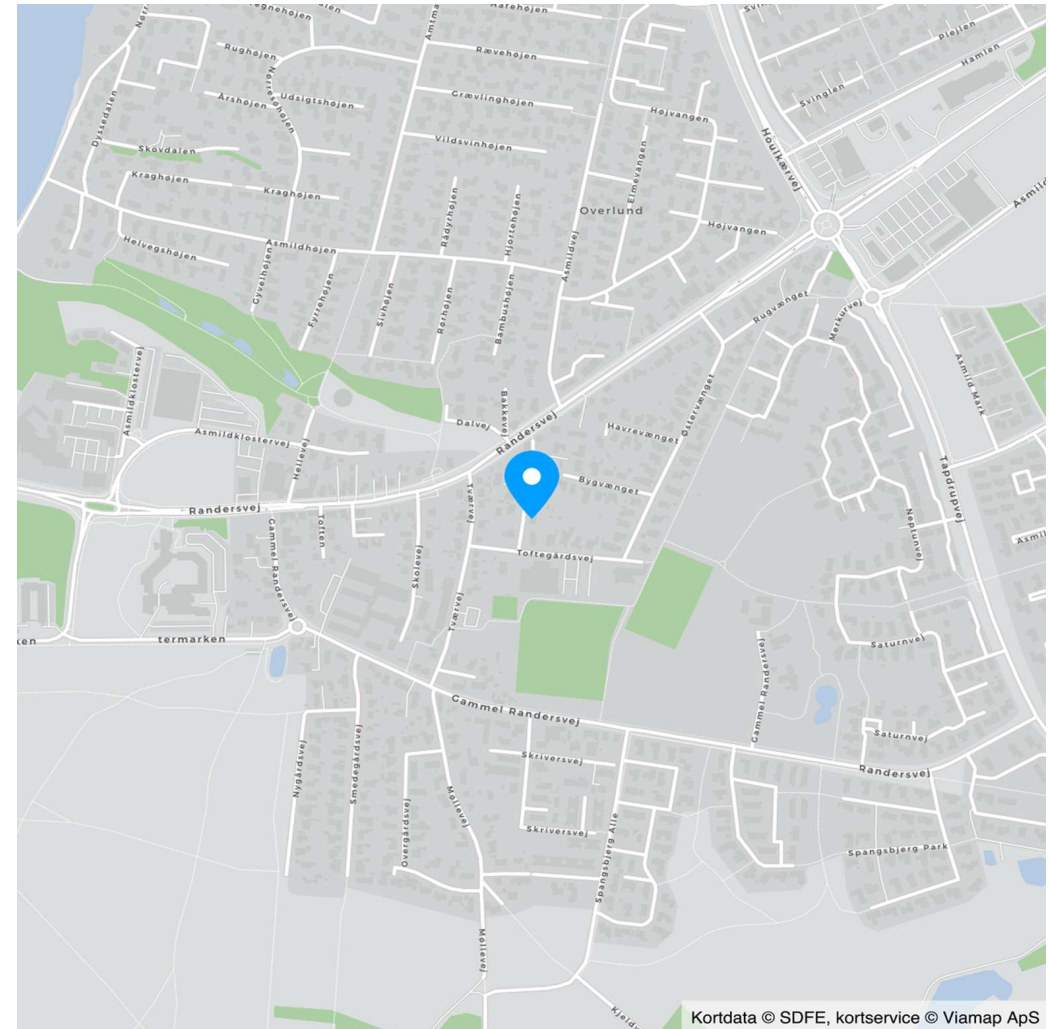
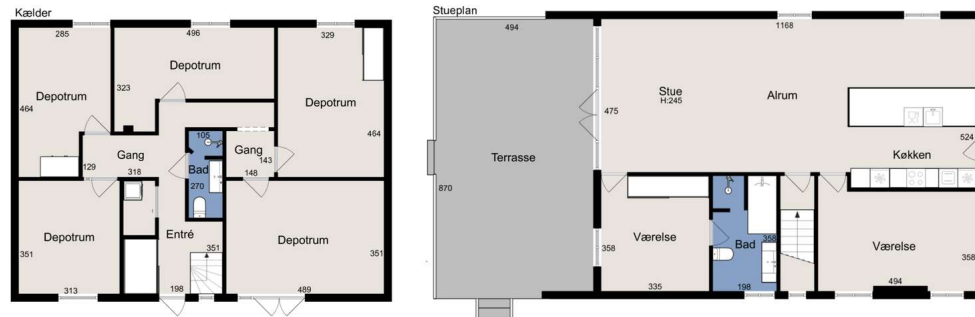
I alt 5 gode disponible rum i underetagen.



Adresse: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6by Overlund By, Asmild
BFE-nr.: 3449459
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.031.000
Grundværdi: 846.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.624.800
Grundlag for grundskyld: 676.800

Arealer**

Grundareal: 1.269 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 128 m²
Udhus: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.03.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan VIBØ.B1.04 - Viborg Øst Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade (Gorenje), Ovn (Gorenje , indbygningsovn), Køleskab (Gorenje), Fryser (Elektrølux), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

Sælger har forberedt separation af spildevand og overfladevand på egen grund. Idet området ikke er separatkloakeret, mangler det blot at blive tilsluttet ude ved vejen. Der henvises til bilag til købsaftalen samt til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drivhus medfølger ikke i handlen.

Sælger fjerner drivhuset for egen regning inden overtagelsesdagen og afleverer arealet ryddet og i pæn stand til køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.985 Forbrug: 9.887 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: luft til vand varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at sit seneste årlige varmeforbrug inkl. elforbrug i 2025 tilsammen udgør: 10.700 kWh.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.286	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.783	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.691	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	2.016.850
Husforsikring	kr.	8.411			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.672			

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 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.717 md. / 104.610 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Nyvej 15, Overlund, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260239
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 08.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.782.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nyvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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