



REAL

Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	104
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.863	Grund m ²	502
Byggeår	1948	Energimærke	C

Sagsnr. **492260230**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

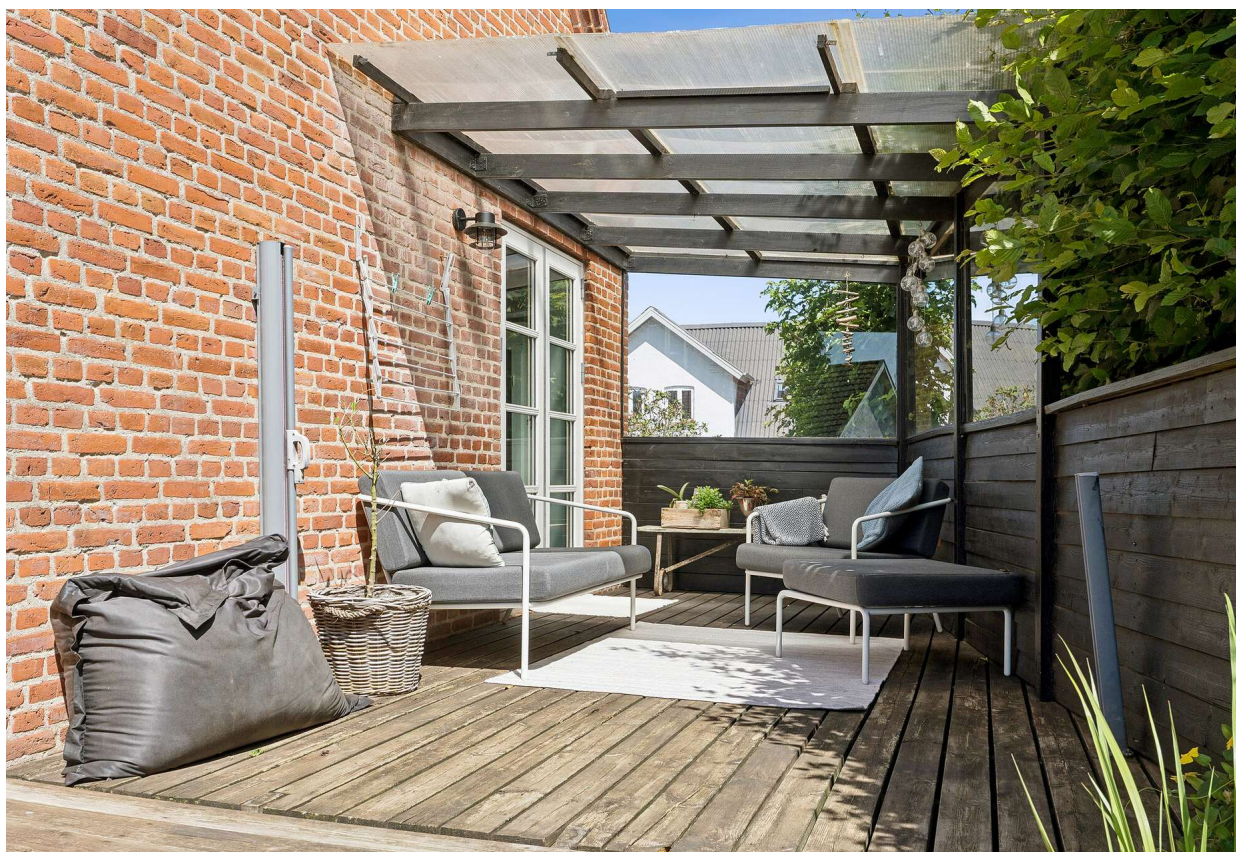
Salgsopstilling

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: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260230
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026



Charmerende muremestervilla i det attraktive gamle Overlund

På Gl. Randersvej 38 får I en klassisk muremestervilla, hvor charme, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. De smukke røde teglstensfacader og det flotte vingetegltag understreger husets tidløse udtryk, mens boligen indvendigt byder på moderne rammer til den aktive familie.

Huset er beliggende på en overskuelig grund med nogle helt særlige udearealer. Fra køkken-alrummet er der direkte adgang til et uovertruffent og hyggeligt terrassemiljø, som danner den perfekte ramme om både hverdagslivet og sommerens mange hyggelige stunder med familie og venner.

Til ejendommen hører en god garage samt en rummelig indkørsel med plads til flere biler.

Boligens stueplan er indrettet med et lækkert køkken-alrum, som naturligt bliver familiens samlingspunkt. Herudover finder I en dejlig dagligstue, et kontor, der er ideelt til hjemmearbejde, samt et badeværelse.

På førstesalen venter to gode og regulære værelser, hvilket giver en velfungerende indretning.

Kælderen fremstår i særdeles flot stand og byder på mange anvendelsesmuligheder med en oplagt teenageafdeling samt et praktisk bryggers og gode disponible rum.

Beliggenheden er noget helt for sig. I bor i det eftertragtede gamle Overlund med kort gåafstand til den nye skole Lysningen og gode indkøbsmuligheder. Samtidig har I Klostermarken og den naturskønne Ødal lige i baghaven, hvor stier og grønne omgivelser indbyder til gåture, løbeture og masser af naturoplevelser året rundt.

Her får I en indflytningsklar villa med masser af sjæl, skønne udearealer og en beliggenhed, der hører til blandt Viborgs mest attraktive.

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: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260230
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026



Flot lyst køkken



Fra alrum er der direkte udgang til skøn terrasse.



Køkken/alrum er i åben forbindelse til stuen.



Flot lyst badeværelse med brus.



I alt 3 værelser, herunder ét med walk-in closet.

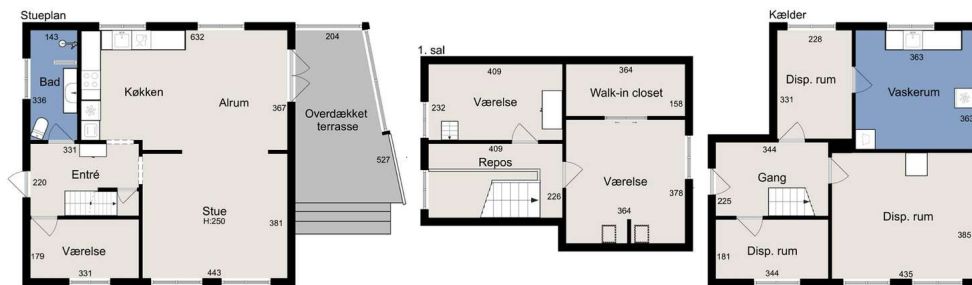


Til villaen hører en skøn have og carport.

Adresse: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

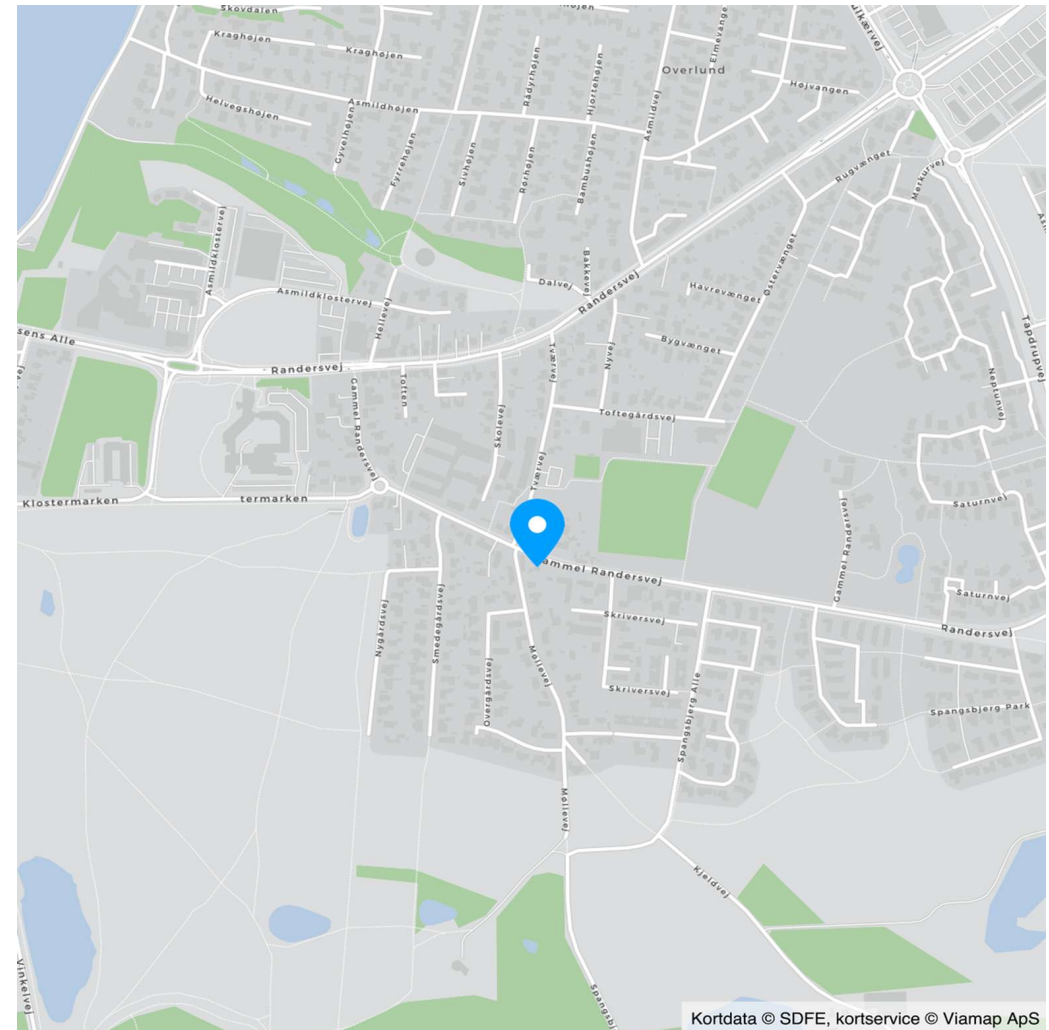
Sagsnr.: 492260230
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260230
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 9ae Overlund By, Asmild
BFE-nr.: 3449956
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.481.000
Grundværdi: 518.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.184.800
Grundlag for grundskyld: 414.400

Arealer**

Grundareal: 502 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 63 m²
Garage: 20 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: 26.09.2023 - Dokument om ekspropriation
- Nr. 2: 01.04.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 22.10.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
Resp lån i off midler

Planer

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

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje , Indbygningsovn), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (Liebherr), Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260230
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 22.700 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i 2025 er kr: 17.881,-.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260230
 Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.042	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.766	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.658	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	7.891	I alt	kr.	2.217.696
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.356			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.011 md. / 144.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.621 md. / 115.449 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: 09.07.2026

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: Gl. Randersvej 38, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260230
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 11.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 1.158.000
Nr. 5: hovedstol kr. 380.000
Nr. 6: hovedstol kr. 377.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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