

Salgsopstilling

Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende lejlighed på 77 kvadratmeter, beliggende i et attraktivt kvarter i Viborg. Denne bolig er perfekt for dig, der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med en rolig og hyggelig atmosfære.

Lejligheden byder på to veludnyttede rum, hvor lyset flot strømmer ind gennem de store vinduespartier, hvilket giver en følelse af rummelighed og åbenhed. Stuen er hjertet i hjemmet, hvor der er rig mulighed for at indrette sig med både sofaarrangement og spisekrog, perfekt til hyggelige middage eller afslappende stunder.

Soveværelset er en fredfyldt oase, der indbyder til ro og afslapning efter dagens travlhed. Her er plads til både en stor seng og opbevaringsløsninger, så du nemt kan holde orden og skabe et personligt rum.

Lejligheden er beliggende i en veldrevet ejendom, hvor der er fokus på at skabe et godt fællesskab blandt beboerne. Herfra har du tæt på til byens mange tilbud, herunder butikker, caféer og kulturelle oplevelser. Naturelskere vil også værdsætte den korte køretur til grønne områder, hvor man kan nyde frisk luft og smukke naturscenerier.

Dette er en lejlighed, der ikke kun tilbyder en attraktiv adresse, men også en høj grad af komfort og en indbydende atmosfære. Her kan du skabe dit eget hjem med plads til både hverdag og fest. Kontakt os for en fremvisning, og oplev selv, hvordan Falkevej 48 kan blive rammen om dit nye kapitel.

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.

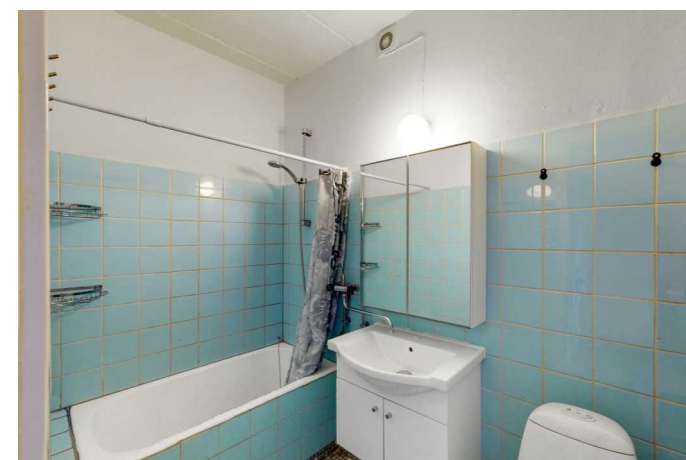
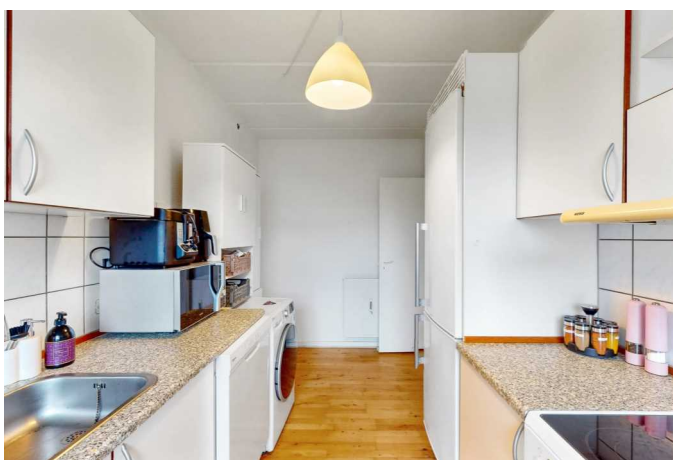
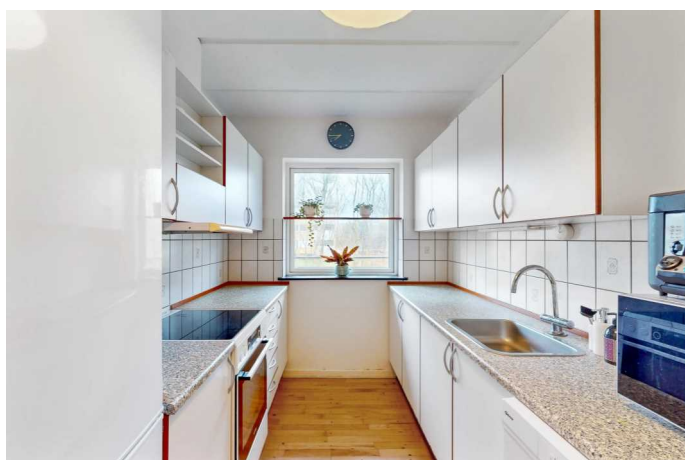
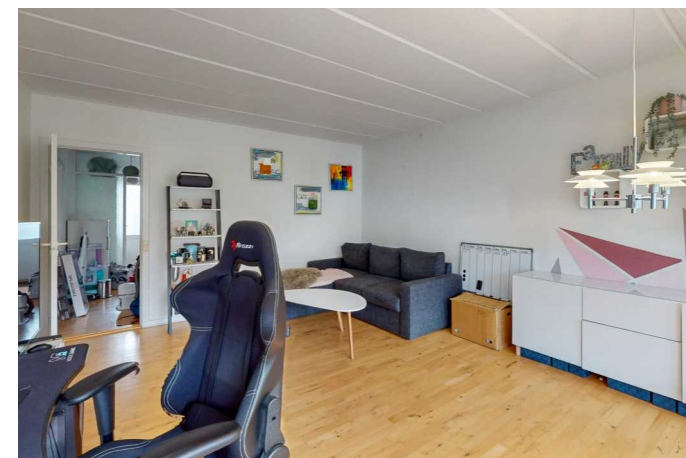
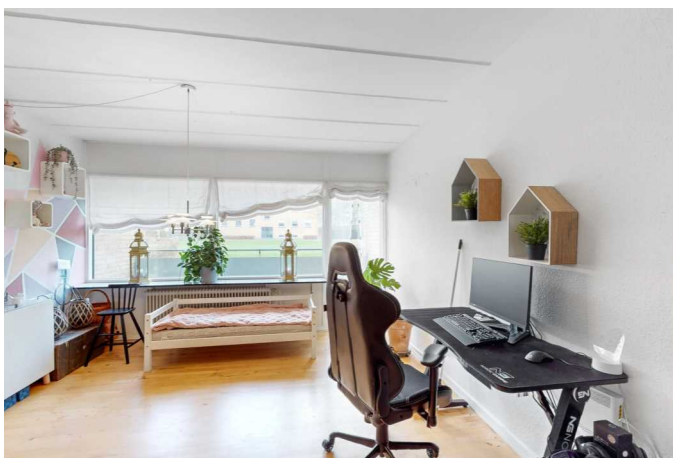
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

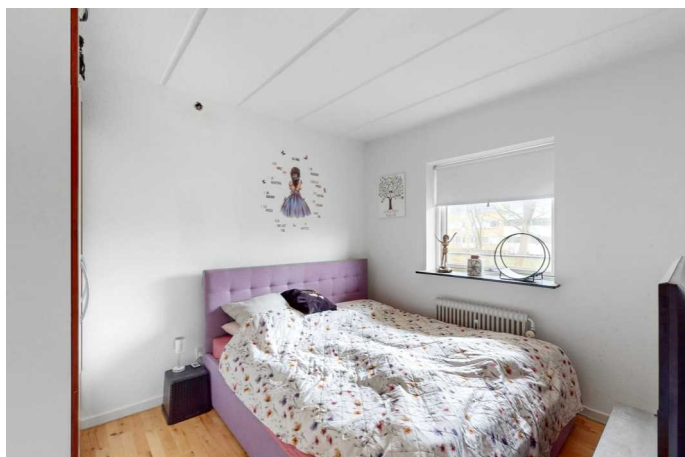
Dato: 16.05.2024



Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000

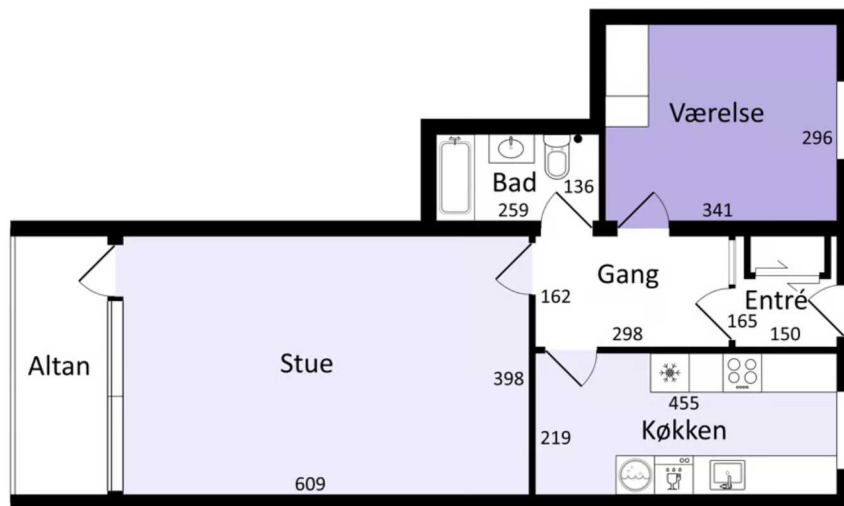
Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024



Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 3 h Viborg Markjorder
BFE-nr.: 379274
Ejerl.nr.: 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 747.000 kr.
Grundværdi: 327.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 597.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 261.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Voss
Komfur: Gorenje
Køle/fryseskab: Gram
Opvaskemaskine: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 75 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 75 m²
BBR-boligareal: 77 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 75/3078
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev, Ejerforeningen
Falkevej 48-50, Viborg
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Naboarealer til omfartsvej ved Liseborg i Viborg

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2017-2029
Viborg Sydvest Etageboliger

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 24.01.1912 lbnr. 906338-69 Tillægstekst Dok om ret til at tage vand gennem rørledning
Nr. 2 lyst d. 14.05.1919 lbnr. 906339-69 Tillægstekst Dok om opstilling af stangrækker
Nr. 3 lyst d. 06.01.1960 lbnr. 906340-69 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse Filnavn: 69_VS_557
Nr. 4 lyst d. 12.11.1970 lbnr. 5283-69-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 69_VD_446
Nr. 5 lyst d. 28.10.1971 lbnr. 5808-69 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 69_VD_446
Nr. 6 lyst d. 19.04.1999 lbnr. 12548-69 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Falkevej 48-50 Filnavn: 69_VD_446

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 650pr. måned til varme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
3.048
3.008
16.200
75Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.629.000
5.650
1.850
1.500
2.500
1.825

I alt

642.325

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

22.331

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.633 md./ 43.595 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.894 md./ 34.723 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: 16.05.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Falkevej 48, st. 6., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0020-3539
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.05.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.