

Salgsopstilling

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Turen går til Koldingvej 7 i et hyggeligt villakvarter kort fra Søndersø i Viborg, hvor en stor villa med en hyggelig have tager flot imod jer. Villaen fordeler sig på 3 plan, som på nuværende tidspunkt er indrettet som 2 lejligheder til udlejning, men som i lige så høj grad kan rumme den store børnefamilie. Hjertelig velkommen til!

Den høje stuelejlighed er indrettet med entré med plads til overtøjet, før I bevæger jer ind i den lyse, indbydende stue med synlige bjælker, der tilsmiles af et skønt lysindfald og udsigt til den hyggelige have. Her får I hverken problemer med indretning af sofabjørne samt spisebord i forbindelse med det åbne køkken, hvor man lige kan forestille sig at lave alle livretterne ved den gode bord- og skabsplads. I stueplan er desuden et fint badeværelse med brus og møblement, mens I på 1. sal har et rummeligt værelse med plads til dobbeltsengen, kontorhjørne samt garderobe i den veludnyttede skunk.

Lejligheden i kælderplan fremstår også lys og rummelig og føles ikke som en kælderlejlighed grundet dens placering på grunden, der fører jer direkte ud i haven. I bydes indenfor i det veludstyrede køkken med god skabs- og bordplads, hvorfra I går ind i den lyse, store stue med direkte udgang til terrasse og have. Hertil er der 2 flotte, regulære værelser samt et badeværelse med brus og rummeligt møblement.

På den måde henvender ejendommen sig bredt, da den både rummer muligheder for udlejning med en god lejeindtægt eller til den store familie, der ønsker god plads, eller etablering af selvstændig teenageafdeling!

Beliggenheden i Viborg sikrer jer nem adgang til hverdagens indkøb, skole og institution. Hertil venter jer et hav af fornøjelser i centrum, grønne gåture omkring Søndersø samt et bredt foreningsliv med aktiviteter for alle.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

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.

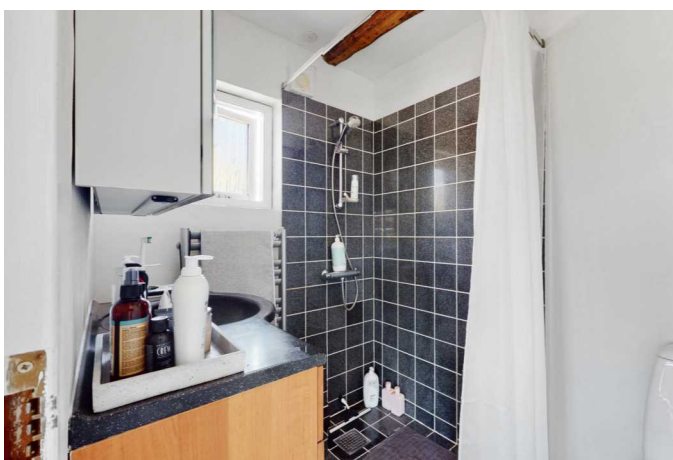
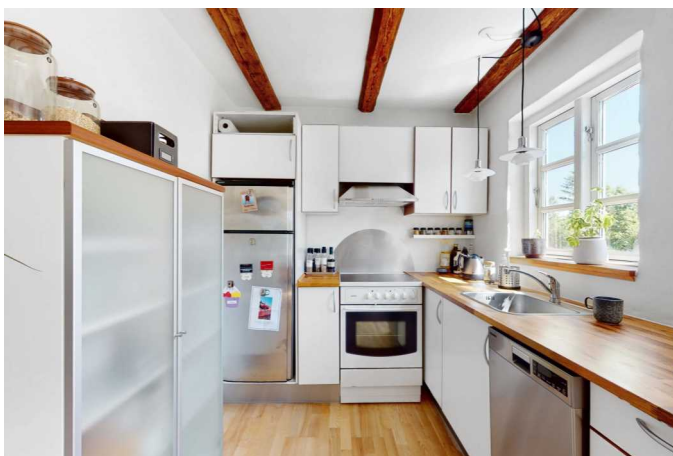
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024



Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024



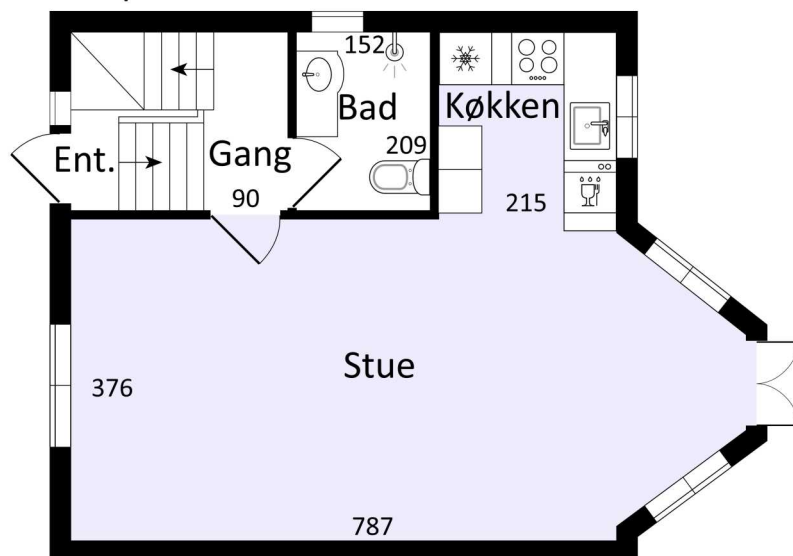
Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

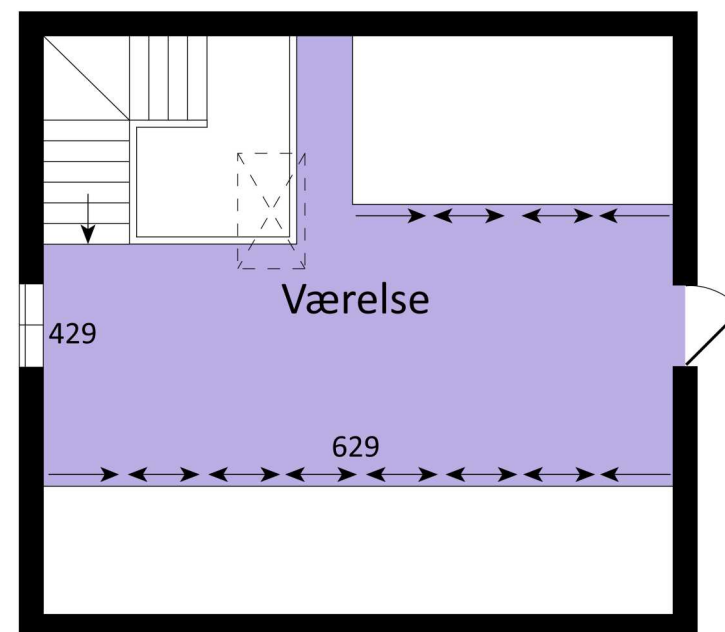
Dato: 30.04.2024



Stueplan



1. sal

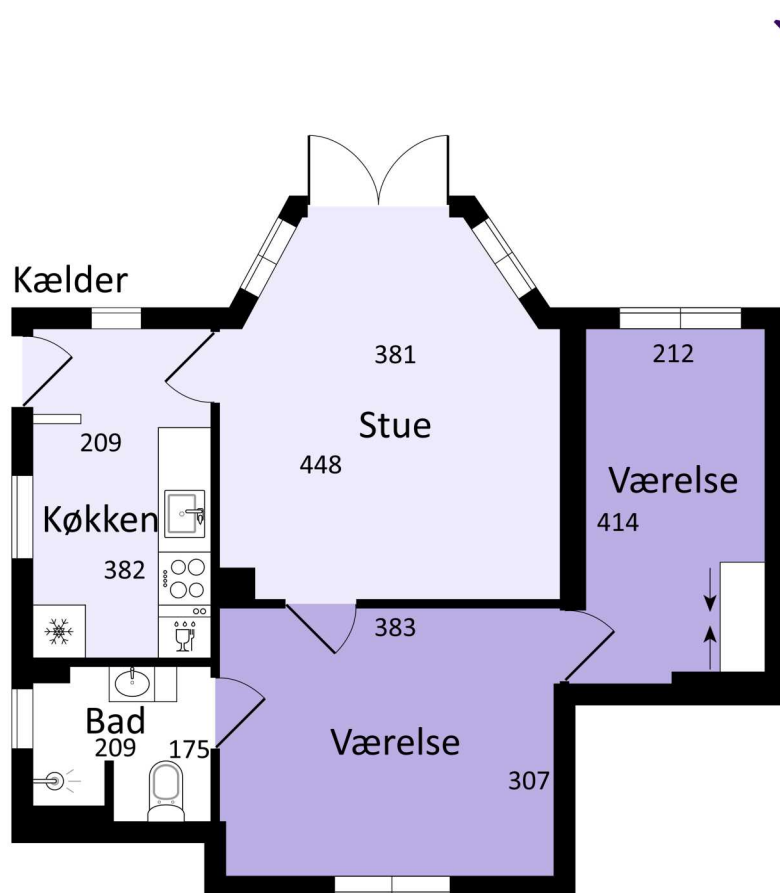


Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	476 I Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5592615
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.010.000 kr.
Grundværdi:	886.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.608.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	708.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	296 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	79 m ²
Kælderareal:	79 m ²
Udnyttet tagetage:	35 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.06.1966 lbnr. 2783-69 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 04.08.1999 lbnr. 24761-69 Tillægstekst Dok ang kloakanlæg m.v. Filnavn: 69_VU_86
Nr. 1 lyst d. 17.06.1966 lbnr. 2783-69 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 04.08.1999 lbnr. 24761-69 Tillægstekst Dok ang kloakanlæg m.v. Filnavn: 69_VU_86

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2017-2029
Viborg Syd Åben-lav boliger
Viborg Syd Blandede boliger

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 1.995.000		Sagsnr.: SU-0013-3464 Ejerudgift/md.: kr. 2.110	Dato: 30.04.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja 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	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmeforbrug: Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 18.520,00 kWh Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke		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.	
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.		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.	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med grå hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med ulovlig el. Energimærkning: Energimærke D.		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.	
		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.	

Adresse: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
8.201
8.151
4.870
3.989
113Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.995.000
13.850
8.309
2.017.159

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

25.324

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 11.478 md./ 137.734 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.147 md./ 109.764 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: 30.04.2024
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: Koldingvej 7, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0013-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 30.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	130.392	137.119	137.896	DKK	3,66	13.912	14,75	4,98			Nej	
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	479.277	515.058	515.910	DKK	3,72	69.101	8,75	3,19			Nej	

Tilbehør:
Stue lejlighed:
Norcold køle-/fryseskab
Blomberg opvaskemaskine
Gorenje glaskeramisk komfur
Wasco Emhætte

Kælder lejlighed:
BEKO køle-/fryseskab
Asko opvaskemaskine
Zanuzzi glaskeramisk komfur
IKEA Emhætte