

Salgsopstilling

Adresse: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Fredensgade 11, 1., hvor en lejlighed med både karakter og komfort venter på sin nye ejer. Beliggende i hjertet af Viborg, kombinerer denne bolig det bedste af to verdener: byens dynamiske liv og et fredeligt hjem.

Denne lejlighed, der strækker sig over 176 kvadratmeter, er en del af en smuk villa fra 1920, som har gennemgået en omfattende reovering i 1990. Resultatet er en bolig, der respekterer husets oprindelige charme, samtidig med at den tilbyder moderne bekvemmeligheder.

Træd indenfor og mærk historiens vingesus i de nyereslebne og olierede trægulve, der komplementerer de lyse vægge og skaber en varm atmosfære. Stuen byder på generøse vinduespartier, der sikrer et dejligt lysindfald, og de nyere vinduer sikrer samtidig en energieffektiv bolig. Det stilrene Kvik køkken er hjertet i hjemmet, hvor man kan samles omkring baren og nyde dagens måltider.

Boligen byder på flere hyggelige rum, herunder et værelse, der kan anvendes efter behov, samt yderligere soveværelser på øverste etage, hvor de indbyggede skabe og de unikke skråvinduer tilføjer charme og funktionalitet. Udsigten fra denne etage er intet mindre end betagende.

Udenfor kan man nyde den private gårdhave, der indbyder til afslapning og samvær i det fri. Med egen carport er parkeringen også sikret. Til lejligheden har man sin egen terrasse på første sal, hvor man bl.a. kan nyde solnedgange.

Denne lejlighed er ideel for dem, der søger en bolig med personlighed og komfort, placeret i et eftertragtet område nær Vestre Skole og diverse indkøbsmuligheder. Et hjem, hvor man kan trække sig tilbage fra byens travlhed og alligevel have alt inden for rækkevidde. Er du på udkig efter et hjem, der forener historisk charme med nutidens bekvemmeligheder, så er Fredensgade 11, 1. værd at besøge.

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: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

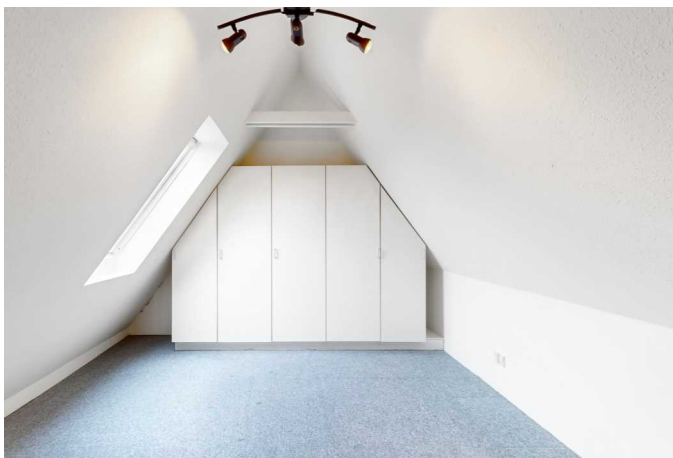
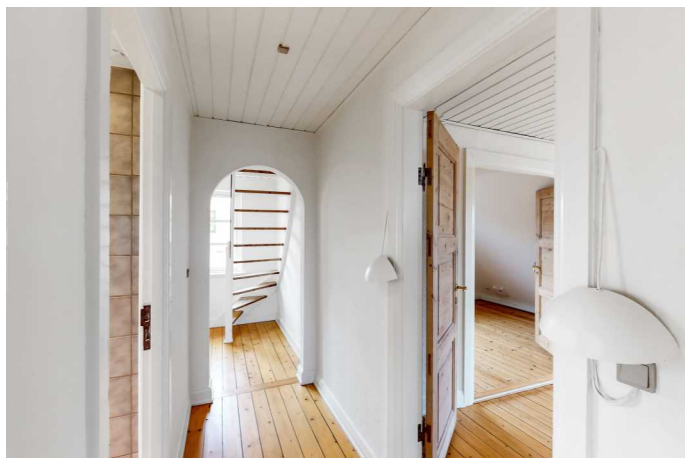
Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024



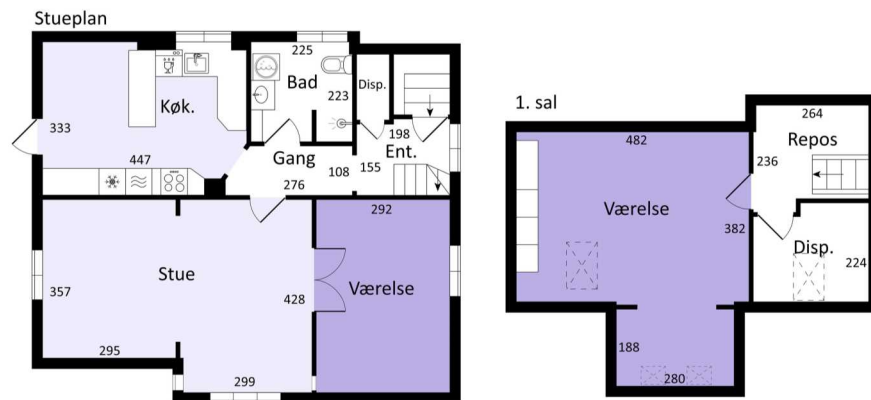
Adresse: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024



Adresse: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	188 r Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5588134
Anpart nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.678.000 kr.
Grundværdi:	1.384.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.142.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.107.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	108 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	66 m ²
Heraf loftsareal:	28 m ²
Heraf andre arealer:	14 m ²
BBR-boligareal:	88 m ²
Øvrige arealer:	45 m ²
- Carport:	45 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	8/20
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2017-2029
Viborg Midtby Åben-lav boliger

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.07.1989 lbnr. 10858-69 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 27.11.1990 lbnr. 17683-69-S0001 Tillægstekst Dok om sameje mv, for anpartsforeningen Fredensgade 11, forbud uden krfs samtykkeat ændr. eller slette, Se akt, Tillige lyst pantstiftende.

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

Parkeringsplads
Loftrum
Fællesvaskeri
Kælderrum

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Tilgår som følge af manglende ejerlejlighedsskema.

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.: 21.700 Forbrug: 21.760,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeudgiften er for hele ejendommen Fredensgade 11, 8800 Viborg.

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: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter (Fordelingstal 40%, jf. budget)kr.
kr.
kr.

Pr. år

10.926
12.733
12.306Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslåetkr.
kr.
kr.
kr.895.000
7.250
1.500
903.750

I alt

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

35.965

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.142 md./ 61.701 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.095 md./ 49.142 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: 23.07.2024
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: Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0018-3368
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 23.07.2024

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 salgsoptilling, 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 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.