

## Salgsopstilling

Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Jagten på jeres nye base i Viborg kan langt om længe indstilles - og endda med manér med lejligheden her på Falkevej 50, st. 12, hvor I finder en indbydende bolig med kvalitetsbevidste valg hele vejen igennem. Hertil placerer I jer ganske kort fra byens centrum. Hjertelig velkommen til!

Lejligheden byder jer indenfor i den store entré, hvor al overtøjet kan opbevares i de indbyggede skabe. Herfra vil I lægge mærke til den gennemførte indretning i lejligheden med glansfulde, massive gulve i træparket og de lyse træpanelslofter. At køkkenet vidner om høj kvalitet kan ses med det samme. Her får I alt i hårde hvidevarer fra Miele, hvor I blandt andet finder ovnsøjlen med mikrobølge- samt almindelig ovn og dampovn til den madlavningsinteresserede. Hertil er en topmodel emhætte over et brugervenligt induktionskomfur med touch, der elegant er nedsænket i den sorte glansfulde granitbordplade med lysende stjern, der står i flot kontrast til fronterne i hvid højglans uden greb.

Også på lejlighedens badeværelse finder I gennemtænkte valg i samme stil som køkkenet med hvide højglansskabe samt det flotte modspil i de sorte og grå 30 x 60 fliser på gulv og væg.

Både boligens værelse og stue præsenterer sig flotte, lyse og rummelige, og I får i stuen alle muligheder for at indrette jer med det store spisebord, som vennerne kan samles om, samt et hyggeligt sofabjørne, hvor I kan slappe af efter en lang arbejdsdag. Herfra er der udgang til en solrig balkon, hvor I ikke forstyrres i sommervæggen takket være lejlighedens placering i endegavlen.

Jeres nye hjem placerer sig fleksibelt i forhold til at nå hele byen indenfor ganske kort fra hoveddøren. Indkøb klares nemt kun 550 meter fra hjemmet, ligesom også skole, daginstitution og fitness er indenfor kort afstand til hjemmet. Hertil er der kun 10 minutters gang til Viborg centrum, hvor I kan fornøje jer selv med alt fra shopping til hyggelige cafébesøg, byens kultur- og foreningsliv og mange flere fornøjelser. Garage medfølger ved siden af lejlighedens fælles P-plads

Lejligheden er i dag udlejet i op til senest 01.10.2024. Lejeindtægten er 60.000 kr.

### 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.

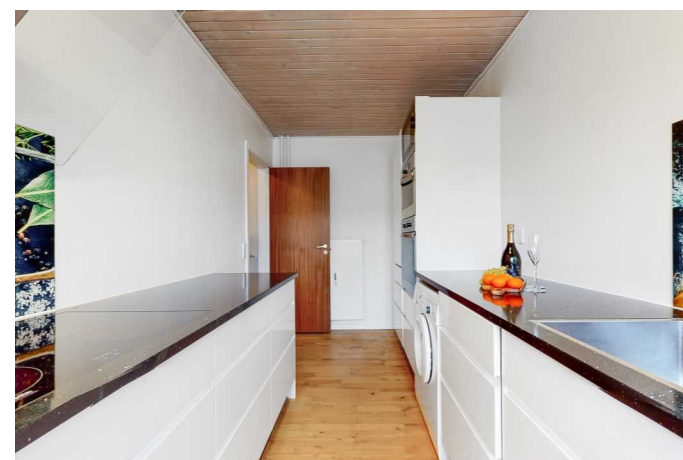
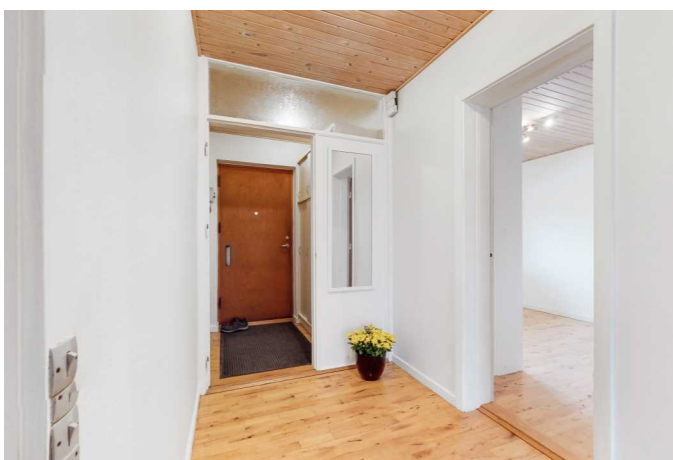
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990

Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

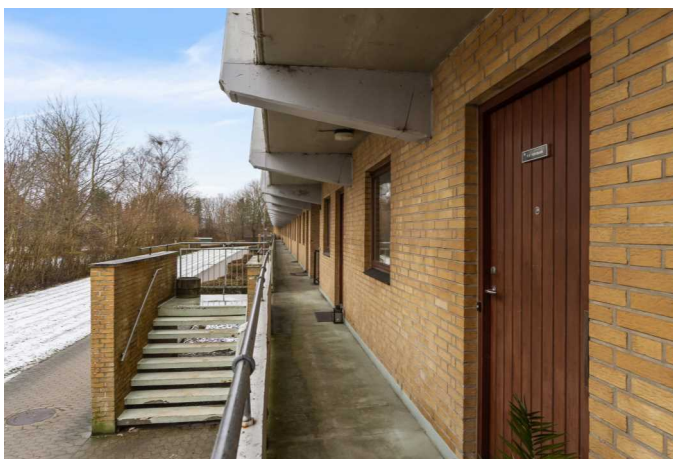
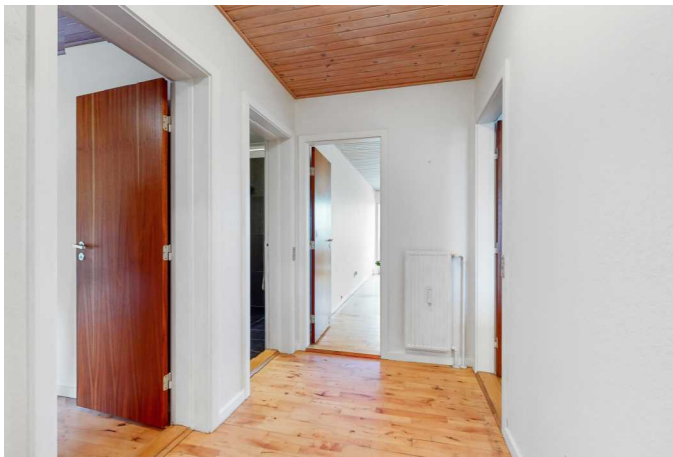
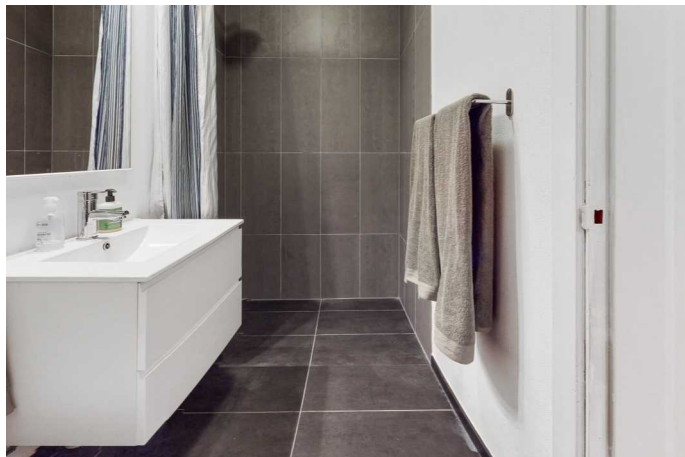
Dato: 14.06.2024



Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990

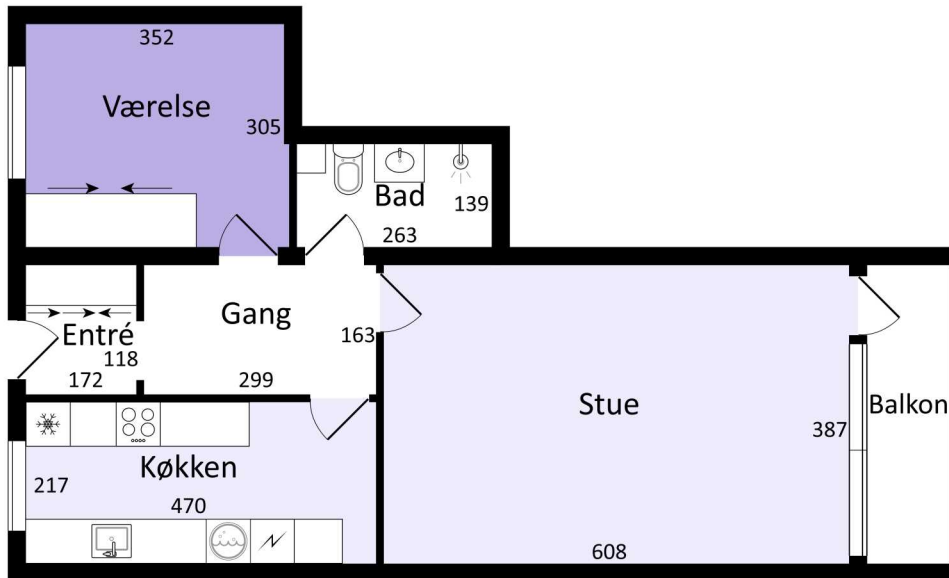
Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024



Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990

Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024

**Ejendomsdata:**  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 3 h Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 379245  
Ejerl.nr.: 12  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 743.000 kr.  
Grundværdi: 324.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 594.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 259.200 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Miele køle-/fryseskab Miele mikroovn Miele ovn Bauknecht vaskemaskine Miele induktionskomfur Miele emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***  
Tinglyst areal: 75 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 75 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 77 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**  
Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 75/3078  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse  
Forhøjelse af Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Tinglyste servitutter:  
1. 24.01.1912--906356-69 Dok om ret til at tage vand gennem rørledning  
2. 14.05.1919--906357-69 Dok om opstilling af stangrækker  
3. 06.01.1960--906358-69 Ekspropriationsfortegnelse  
4. 12.11.1970--5283-69-S0001 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
5. 28.10.1971--5808-69 Vedtægter for ejerforening  
6. 19.04.1999--12548-69 Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Falkevej 48-50

Offentlige planer m.v.:  
Lokalplan: Boligområde i Sydvestbyen ved Finderuphøj i Viborg  
Lokalplan: Naboarealer til omfartsvej ved Liseborg i Viborg  
Kommuneplan: Viborg Sydvest Etageboliger  
Kommuneplan: Viborg Sydvest Blandede boliger

**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**

Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990

Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Aconto varme  
Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i år 2021 4856,36 kr.

**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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

**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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, 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.

Adresse: Falkevej 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse  
Garageforsikringkr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
3.031  
2.981  
16.200  
57  
150Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Notering af ejerskifte  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.749.990  
6.350  
1.500  
757.840

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

22.419

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.341 md./ 52.089 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.458 md./ 41.495 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: 14.06.2024  
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 50, st. 12., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.990

Sagsnr.: 198KH-002590  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |