

Salgsopstilling

Adresse: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Sct. Mogens Gade 38A, st., en lejlighed hvor klassisk charme og moderne bekvemmeligheder mødes i en perfekt balance. Denne 117 kvadratmeter store bolig byder på en unik kombination af herskabelig stil og flotte, klassiske detaljer, som sikrer en boligoplevelse ud over det sædvanlige.

Træd indenfor i en rummelig entre, der leder dig videre til lejlighedens hjerte: en storslået stue, hvor det høje til loftet ikke kun giver en følelse af luksus, men også skaber en åben og indbydende atmosfære. Stuens store vinduespartier sikrer et naturligt lysindfald, der fremhæver de smukke detaljer og den gennemførte stil.

Lejligheden rummer to velproportionerede værelser, der giver plads til både privatliv og afslapning. Det funktionelle køkken er indrettet, så madlavning bliver en fornøjelse, og det moderne badeværelse komplementerer boligens æstetik med sine rene linjer og høj kvalitet.

Beliggende i det attraktive og historiske Viborg, er du tæt på byens pulserende liv med kulturtilbud, shoppingmuligheder og gastronomiske oplevelser. Nyd en gåtur langs de charmerende gader, eller find roen i de grønne områder, der er en kort køretur væk.

Denne lejlighed er en ideel mulighed for dig, der værdsætter historiens vingesus, men ikke vil gå på kompromis med nutidens komfort. En bolig, der ikke bare er et sted at bo, men et hjem, der fortæller en historie og skaber rammerne for dit liv. Lad Sct. Mogens Gade 38A blive din nye adresse, og oplev hver dag som noget ganske særligt. Eksklusiv lejlighed i hjertet af Viborg

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

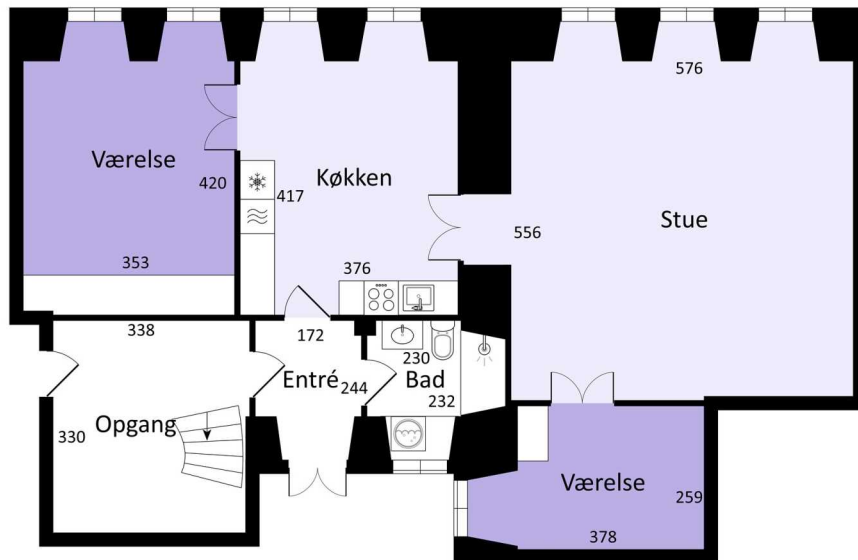
Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024



Adresse: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024

<u>Ejendomsdata:</u>		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Kommune:	Viborg	
Matr.nr.:	77 a Viborg Bygrunde	
BFE-nr.:	384609	
Ejerl.nr.:	1	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:		
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem	
Varmeinstallation:	Fjernvarme	
Opført/ombygget år:	1890/1982	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	1.597.000 kr.	
Grundværdi:	366.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.277.600 kr.	
Grundlag for grundskyld:	292.800 kr.	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk		

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²
Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	18/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Et område ved Sct Mogens Gade i Viborg Midtby

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplanramme - Viborg Midtby Blandede boliger

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 12.10.1981 lbnr. 20209-69 Tillægstekst Dok om regulering af bebyggelse mv se side 11 i akten - Filnavn: 69_VB_471
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 19749-69 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv, Se akt Filnavn: 69_VH_233
Nr. 3 lyst d. 14.12.1983 lbnr. 25644-69 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Gildegaarden Filnavn: 69_VH_233
Nr. 4 lyst d. 03.04.1984 lbnr. 5966-69 Tillægstekst Dok om resp af frastykning, regulering af et areal mv, Se akt
Nr. 5 lyst d. 20.08.1984 lbnr. 15438-69 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om færdselsret mv, parkering mv, fælles gård, opholdsareal mv Filnavn: 69_VH_233
Nr. 6 lyst d. 11.06.1985 lbnr. 10802-69 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 69_VH_233
Nr. 7 lyst d. 21.12.2001 lbnr. 36309-69 Tillægstekst Bevaringsdeklaration Filnavn: 69_VH_233

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: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Aconto varme 1.500 pr. md.

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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.

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.

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: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.516
3.367
21.996
150Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.
kr.
kr.
kr.
kr.1.995.000
13.850
1.500
2.500
1.825
2.014.675

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

32.029

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 11.368 md./ 136.422 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.059 md./ 108.704 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: 16.07.2024
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: Sct. Mogens Gade 38A, st., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-9790
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 16.07.2024

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