

Salgsopstilling

Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-003271
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Langdammen 1, 1. tv - en ejerlejlighed, der emmer af historie og charme, placeret i hjertet af Viborg. Denne lejlighed på 98 kvadratmeter byder på en unik atmosfære, der sjældent findes på markedet, med dens velbevarede detaljer fra opførelsesåret 1902 og en gennemført renovering i 1983.

Træd indenfor i et indbydende spisekøkken, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Herfra er der adgang til en baggang, der fører ud til en charmerende have, som deles med de øvrige beboere i ejendommen. Haven og det overdækkede areal er perfekte til afslapning og samvær i de varmere måneder.

Lejligheden byder på en elegant spisestue med dobbeltdøre, der åbner op til en lys opholdsstue, hvor de store vinduer sikrer et skønt lysindfald. Et rummeligt soveværelse, et ekstra værelse og et velfungerende badeværelse med bruseniche fuldender boligen. De originale gulve og den høje loftshøjde i hele lejligheden tilføjer en ekstra dimension af æstetik og rummelighed. Derudover medfølger der et rummeligt depot rum på 3 kvm, samt et stort kælderrum på hele 18 kvm.

Beliggenheden er ideel for dem, der ønsker at være tæt på byens puls, men stadig værdsætter ro og privatliv. Du er placeret i gåafstand til Viborgs hyggelige gågade, Sct. Mathias Centret og Sundhedshuset, hvilket sikrer, at alle dagligdagens fornødenheder er inden for rækkevidde. For familier er det værd at bemærke, at både Viborg Private Realskole og Daginstitutionen Søstjernen er placeret i nærheden, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier.

Denne ejerlejlighed er en del af en velfungerende ejerforening, hvor mange beboere har fundet deres langvarige hjem. Med tilladelse til alle husdyr kan du frit bringe dit kæledyr med ind i dit nye hjem.

Opdag charmen ved at bo i en ejerlejlighed, hvor fortid og nutid mødes.

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.

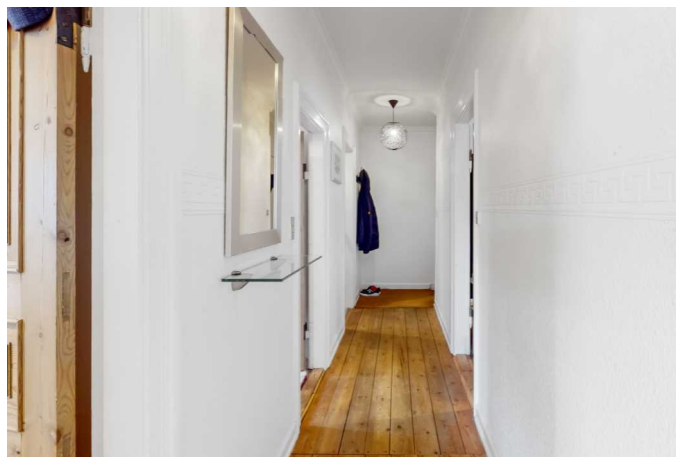
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003271
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024



Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003271
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024



Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-003271
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	54 ad Viborg Markjorder
BFE-nr.:	380652
Ejerl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1902/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.444.000 kr.
Grundværdi:	523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.155.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	418.400 kr.

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

Tinglyst areal:	112 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	91 m ²
Heraf kælderareal:	18 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	98 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	155/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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

- 20.05.1903--906668-69 Dok om afledning af spildevand mv
- 05.01.1955--112-69 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Center- og Stationsomr. v/Banegårds Alle i Viborg

Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029

Kommuneplanrammer: Viborg bymidte

Grundejerforening: Vides ikkeTilbehør:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteterKælderrum
Fællesvaskeri (mod betaling)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-003271
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.610 Forbrug: MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ja, idet Ejendomsmægleren 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, 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.

Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 995.000

 Sagsnr.: 198KH-003271
 Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.892	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.812	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	11.160	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Røtdebekæmpelse, 2023	kr.	81	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
Renovation	kr.	2.333	I alt	kr.	1.007.175

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

Ejerudgift i alt 1 år

24.278

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/nettoydelser 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.661 md./ 67.932 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.508 md./ 54.102 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: 31.08.2024 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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Langdammen 1, 1. tv., 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003271
 Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 31.08.2024

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