

Salgsopstilling

Adresse: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Vestervangsvej 71, 3. 311, en attraktiv lejlighed, der byder på 76 veludnyttede kvadratmeter i en af Viborgs mest eftertragtede områder. Denne indbydende 3-værelses lejlighed er en ideel bolig for både singler, par og små familier, der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med et hyggeligt og personligt hjem.

Lejligheden er præget af et lyst og indbydende interiør, hvor dagligdagens rutiner nemt kan udfolde sig. Her er plads til både afslapning, arbejde og socialt samvær. De tre rummelige værelser giver mulighed for fleksibel indretning, så du kan skabe netop det hjem, der passer til dine behov.

Beliggende i hjertet af Viborg, er du tæt på alt, hvad byen har at byde på. Fra din nye adresse er det blot en kort gåtur til byens charmerende gader, grønne parkområder og et bredt udvalg af butikker, caféer og kulturelle tilbud. En kort køretur væk finder du desuden større indkøbsmuligheder og transportforbindelser, der gør det nemt at komme rundt i og uden for byen.

Denne lejlighed på Vestervangsvej er mere end bare en bolig; det er en mulighed for at skabe et hjem i en by, der byder på en unik kombination af historisk atmosfære og moderne byliv. Med en beliggenhed, der giver dig det bedste af Viborg inden for rækkevidde, er det en bolig, der inviterer til et liv med kvalitet og komfort.

Tag det første skridt mod dit nye hjem i Viborg og oplev, hvordan denne lejlighed kan danne rammen om dit næste kapitel.

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.

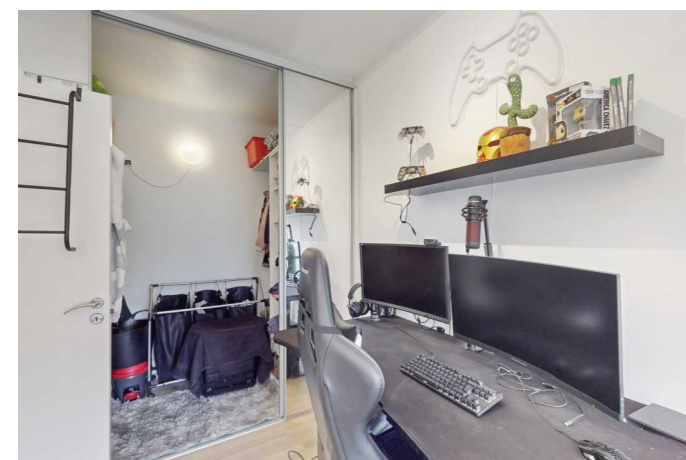
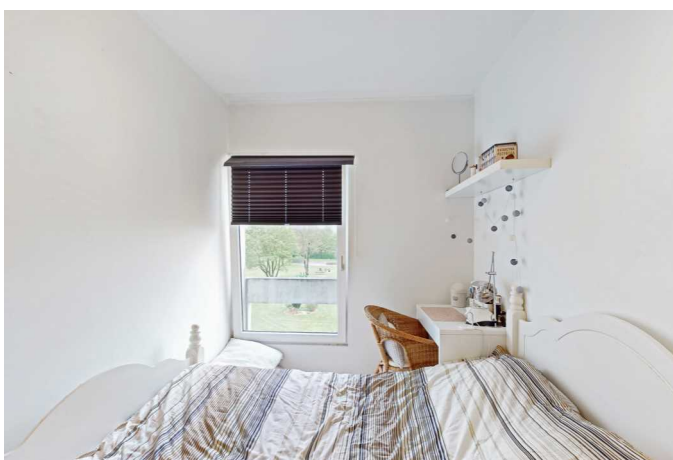
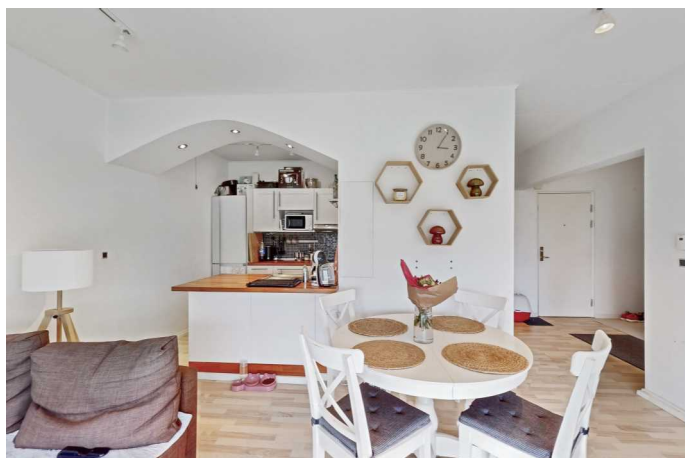
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000

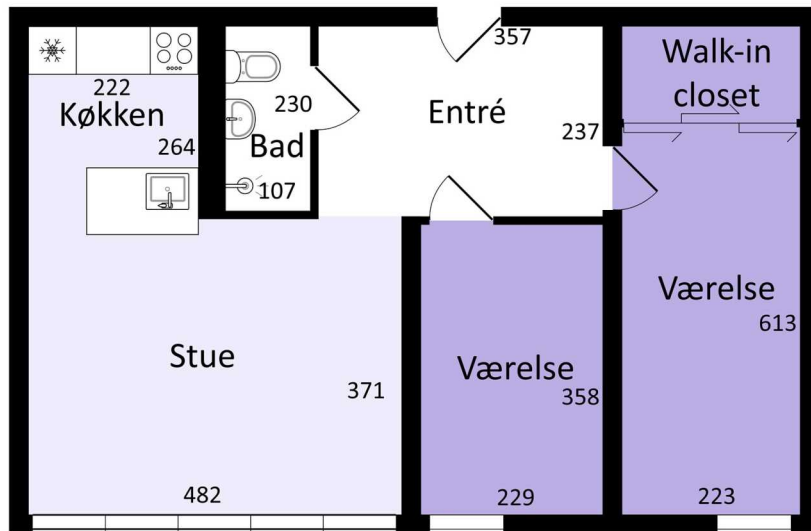
Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024



Adresse: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	288 i Viborg Markjorder
BFE-nr.:	383402
Ejerl.nr.:	311
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	765.000 kr.
Grundværdi:	228.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	612.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	182.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Gram
Emhætte - Thermex
Køle-/fryseskab - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	73 m²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m²
Heraf kælderareal:	6 m²
BBR-boligareal:	76 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	7/799
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Boligområde Vestervangskvarteret i Viborg

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplanramme - Viborg Nordvest Etageboliger

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 17.07.1934 lbnr. 907746-69 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 69_VB_52
Nr. 2 lyst d. 03.03.1965 lbnr. 1040-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 69_VE_661
Nr. 3 lyst d. 17.08.1965 lbnr. 4793-69 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 69_VI_448
Nr. 4 lyst d. 17.11.1966 lbnr. 5548-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabrikationsdrift mv Filnavn: 69_VB_634
Nr. 5 lyst d. 03.08.1967 lbnr. 3402-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt Filnavn: 69_VB_634
Nr. 6 lyst d. 04.08.1967 lbnr. 3446-69 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 69_VB_634
Nr. 7 lyst d. 17.12.1999 lbnr. 37915-69 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Viborgparken Filnavn: 69_VB_634
Nr. 8 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6650-69 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Viborgparken Anmærkning byrder og hæftelser Filnavn: 69_VB_634

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: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.704 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 900 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 340 pr. måned til vand

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 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

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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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 forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
3.121
2.098
23.520
75Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
I altkr. 599.000
kr. 5.450
kr. 1.500
kr. 605.950

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

28.814

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.488 md./ 41.852 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.777 md./ 33.321 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: 22.06.2024
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: Vestervangsvej 71, 3. 311., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: KH-0020-9947
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 22.06.2024

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