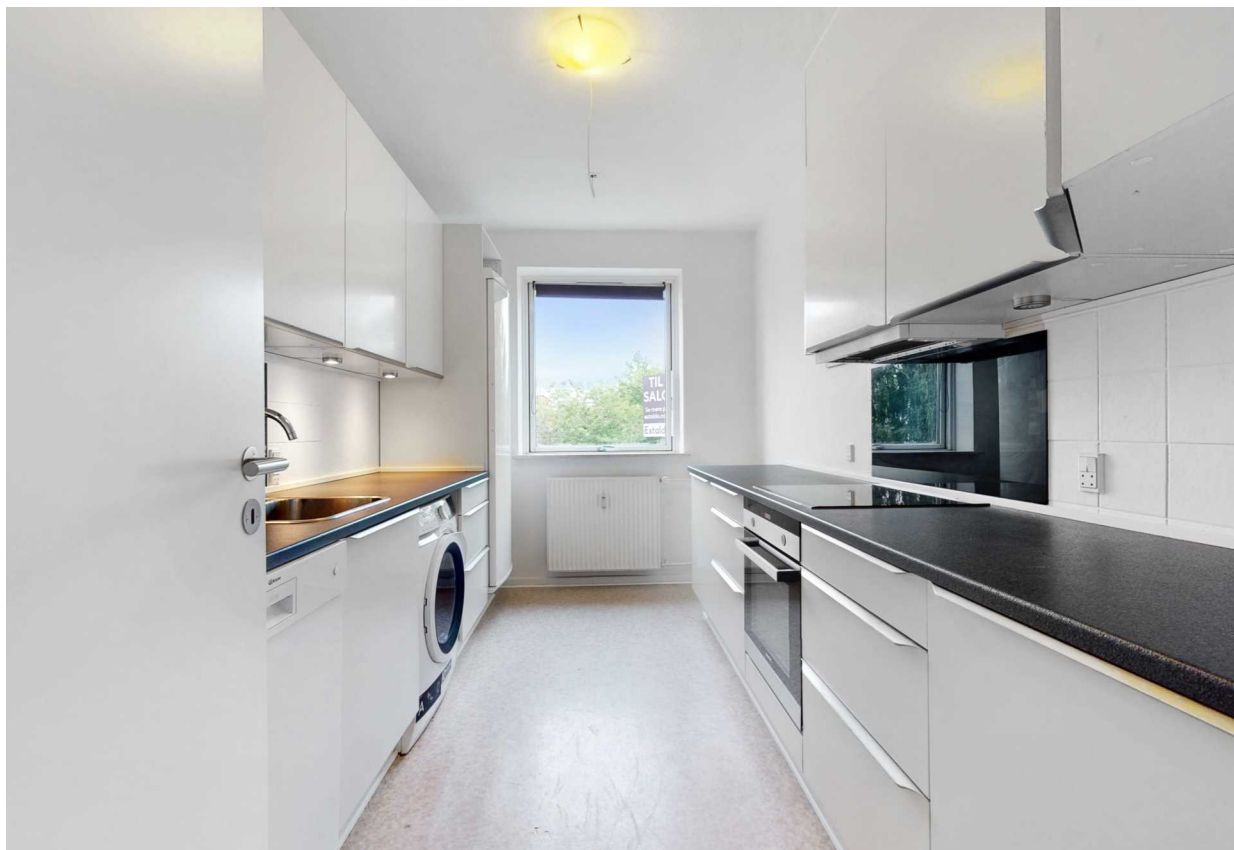


## Salgsopstilling

Adresse: Falkevej 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Centralt beliggende, indflytningsklar, velindrettet - 3 nøgleord, der beskriver Falkevej 78, 2. tv, hvor I finder denne 3-værelseslejlighed midt i Viborg. Med kort til alle 8800's tilbud, dog placeret i et stille og roligt område, finder I næppe en bedre beliggenhed i jeres nye postnummer. Velkommen til!

Lejlighedens åbne fordelingsentré byder jer indenfor med flot plads til at hænge overtøjet og lande i hjemmet, før turen går ind i lejlighedens lyse køkken med al den skabs- og bordplads, I behøver, når madkundskaberne skal udfoldes. Her er tilmed både opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler - en ren luksus i hverdagen.

Lejlighedens stue fremstår lys og rummelig, og I kommer ikke i bekneb med indretning af hverken spisebordsområde eller afslappende sofahjørne. Fra stuen har I desuden udgang til jeres store altan med plads til aftenhygge ved cafésættet, mens gasgrillen tilbereder aftensmaden, og I kan nyde udsigten til de grønne områder.

Hertil er lejlighedens 2 fine værelser, der byder på gode muligheder for at indrette jer med soveværelse og børneværelse eller kontor, eller skulle I lede efter basen til bofællesskabet, får I 2 gode værelser. Lejligheden byder desuden på et rummeligt badeværelse med plads til opbevaring samt bruseniche.

I bosætter jer i et dejligt, roligt område, hvorfra I har kort afstand til indkøb, skole og fritidsaktiviteter, hvor Viborg byder på noget til enhver smag. I når centrums mange shoppingtilbud og spisesteder samt banegården på en kort gåtur, ligesom I når de skønne søer Sønder sø og Nørresø kort fra hoveddøren.

Book fremvisningen allerede nu!

### 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.

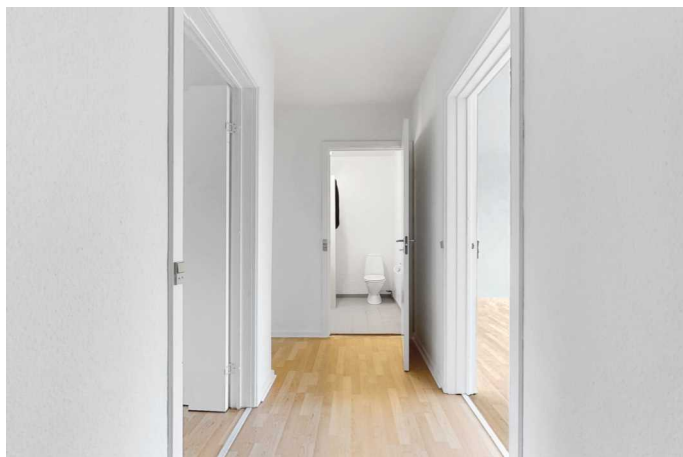
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Falkevej 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900

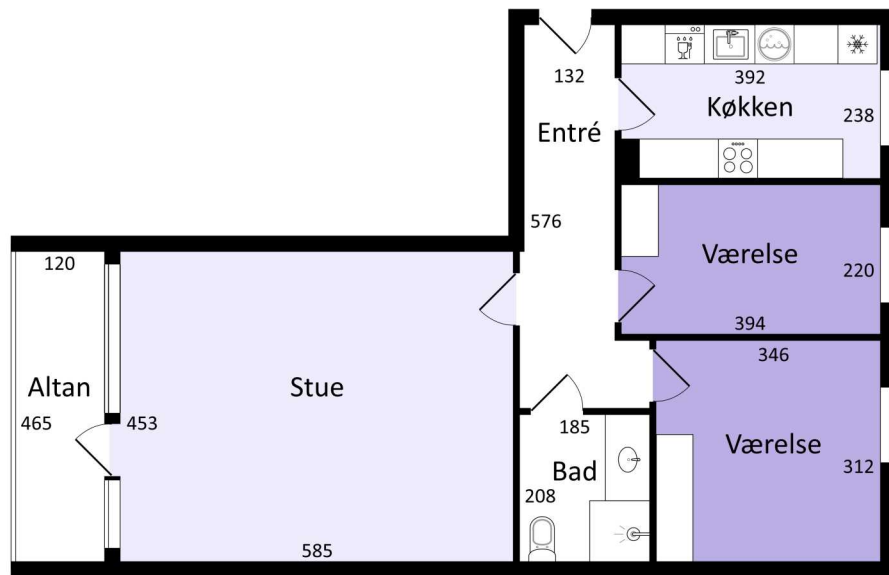
Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

Dato: 14.06.2024



Adresse: Falkevej 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Falkevej 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900

Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 3 n Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 379727  
Ejerl.nr.: 250  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 872.000 kr.  
Grundværdi: 448.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 697.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 358.400 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):  
Thermex emhætte Siemens ovn Gram opvaskemaskine Electrolux kombineret vaske- og tørremaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 85 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 85 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 84 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 4/165  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev, Ejerlejl foreningen  
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 27.04.1978--9603-69 Dok om transformerstation/anlæg mv, elledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3A  
2. 29.08.1978--20336-69 Dok om vedligeholdelse af veje og stier mv  
3. 20.06.1985--11607-69 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler  
4. 23.02.1988--2742-69 Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

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 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

Dato: 14.06.2024

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

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.: 5.645 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Aconto varme pr. mdr.: 700

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: Falkevej 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900

Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

Dato: 14.06.2024

| Ejerudgift 1. år:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                              |     |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 3.558  | Kontantpris/udbetaling                            | kr. | 749.900 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kr. | 4.122  | Tinglysningsafgift af skødet                      | kr. | 6.350   |
| Ejerforening                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 24.000 | Tinglysningsafgift af skødet, anslået             | kr. | 6.850   |
| Rottebekæmpelse, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 75     | Notering af ejerskifte til administrator, anslået | kr. | 1.500   |
| Dispositionskonto                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 1.800  | Sagsbehandling debitor/kreditorkifte              | kr. | 2.500   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte       | kr. | 1.730   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | I alt                                             | kr. | 768.830 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 33.555 |                                                   |     |         |

#### 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 4.340 md./ 52.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.457 md./ 41.488 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 78, 2. tv., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 749.900

Sagsnr.: 198SC-003092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.796

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**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. Boligskatteformen 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 boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://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.