

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st.. 14., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 48-X0002573
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig, indflytningsklar lejlighed midt i Viborg

Denne charmerende ejerlejlighed byder på et helt særligt hjem med masser af karakter og potentiale lige i hjertet af Viborg. Den er perfekt til dig, der søger noget helt unikt og indflytningsklart, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet. Med sine frie bjælker, skæve vinkler og mange farverige detaljer er denne bolig fuld af muligheder og emmer af en atypisk og hyggelig atmosfære.

Lejligheden har løbende gennemgået flere istandsættelser, herunder skift af køkken og istandsættelse af badeværelse. Det samme gør sig gældende for selve ejendommen, som har undergået en omfattende renovering og efterisolering af facaden og taget.

Lejligheden byder på et indbydende køkken-alrum, hvor der er tænkt over hver en detalje. Det funktionelle Vordingborg-køkken er udstyret med alt i hårde hvidevarer, herunder induktionskogeplade samt integreret køleskab og opvaskemaskine, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse. Den tilhørende terrasse er et perfekt sted at nyde morgenkaffen eller en rolig aften med venner og familie.

Lejlighedens første sal rummer mange spændende indretningsmuligheder. De skæve vinkler og varierende lofthøjder giver mulighed for at skabe unikke løsninger, såsom for eksempel et repos med skjult seng, en skabsvæg med udtræksseng på bagvæggen eller en elegant New Yorker-væg af glas, der både vil bevare lys og skabe opdeling.

Beliggenheden er helt i top med kort afstand til alt, hvad hjertet begærer. Uanset om du søger byliv, shopping i Sct. Mathias Centret eller en afslappende gåtur ved Viborg Domkirke, er alt inden for rækkevidde. Offentlig transport inklusive banegården, uddannelsesinstitutioner, spisesteder, træningsfaciliteter og meget mere er lige ved døren, og med egen privat parkeringsplads bliver hverdagen ekstra bekvem.

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: Morten Krobak

Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st. 14., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 48-X0002573
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

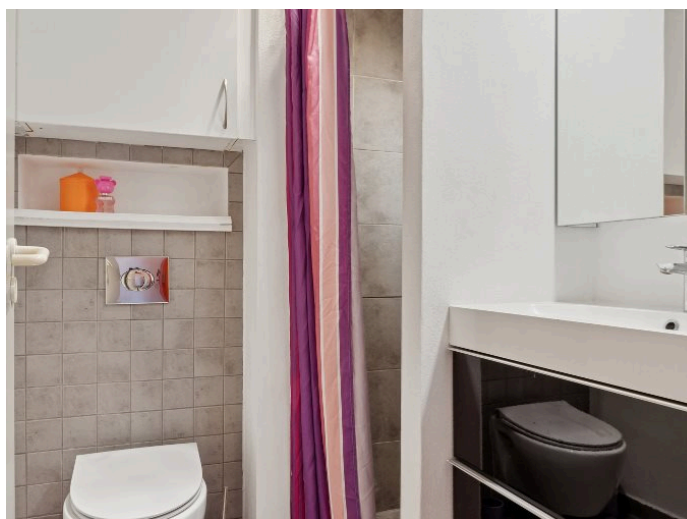
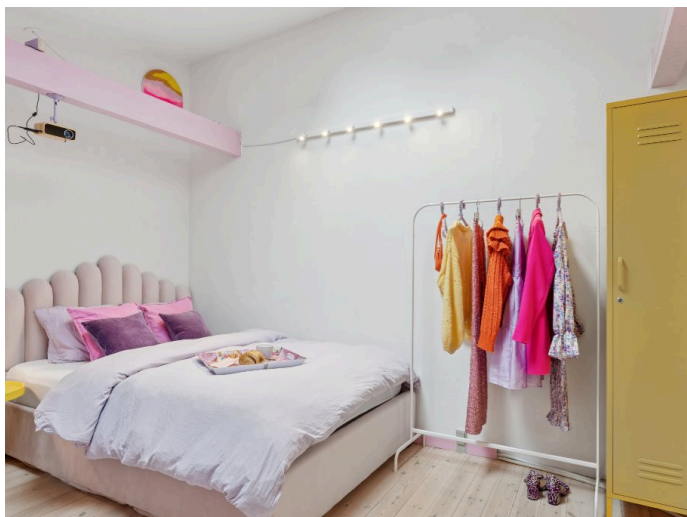
Dato: 25.4.2025



Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st. 14., 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 48-X0002573
 Ejerudgift/md.: kr. 1.210

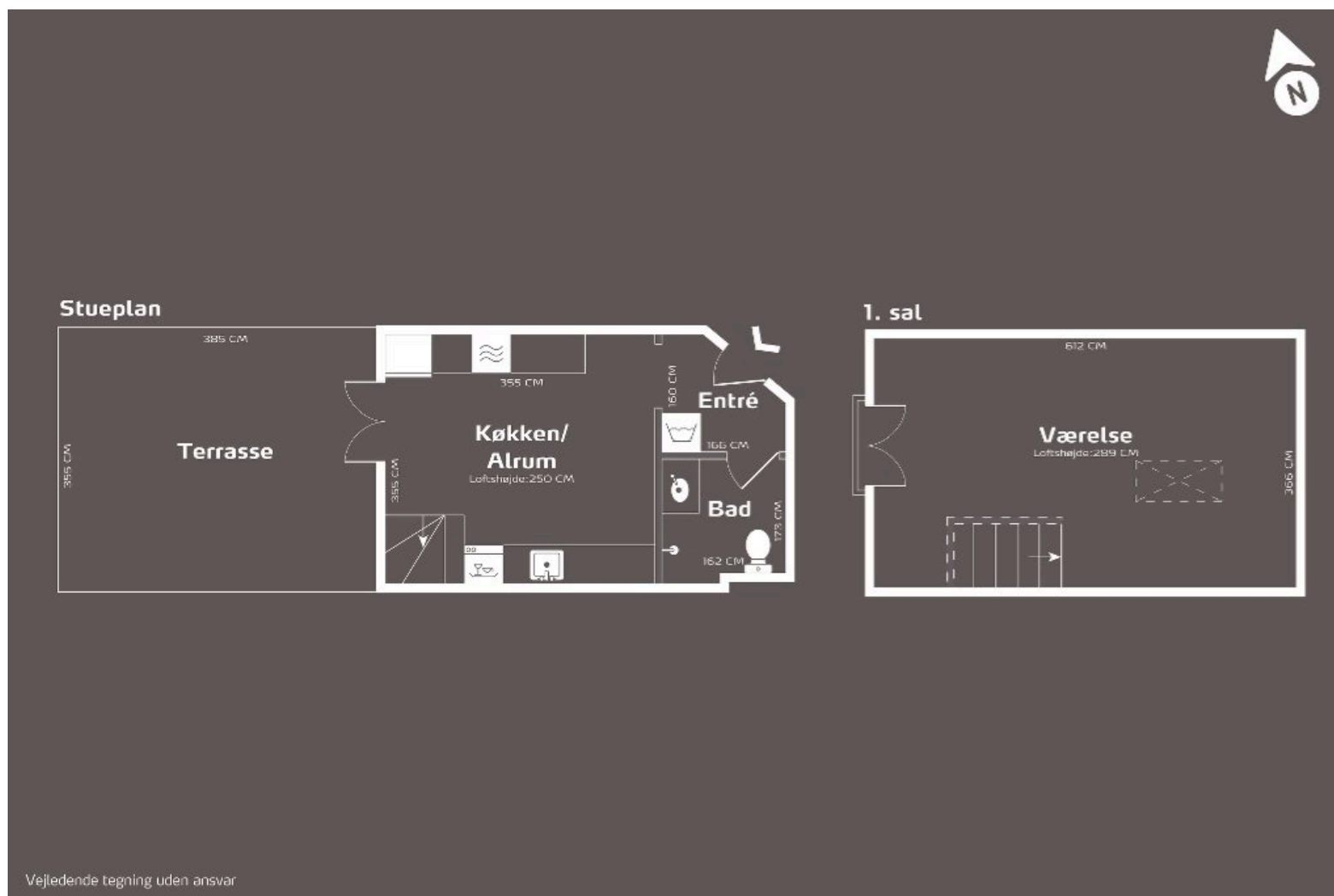
Dato: 25.4.2025



Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st.. 14., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 48-X0002573
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 25.4.2025



Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st.. 14., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 48-X0002573
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 397a Viborg Bygrunde
BFE-nr.: 378754
Ejerl.nr. 14
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offenlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1870 / 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 761.000,00
Grundværdi: 278.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 608.800,00
Grundlag for grundskyld: 222.400,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	49 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	52 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 40/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.8.1870 Dok om fælles brandmur/gavl mv -
25.8.1950 Dok om byggelinier mv
14.3.2016 Vedtægter: Vedtægter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Have

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st.. 14., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 48-X0002573
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Områdeklassificering:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st.. 14., 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 875.000

 Sagsnr.: 48-X0002573
 Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.104,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	875.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.557,60	Kreditor-/debitorskifte på ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.875,00
Fællesudgifter	kr. 8.000,00	Tinglysningsafgift debitorskifte på ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.825,00
Ejendomsbidrag 2025	kr. 859,31	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.150,00
		I alt	kr.	885.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.521,79			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.909 md./ 58.906 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.920 md./ 47.045 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: 25.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Sct. Jørgens Vej 24, st.. 14., 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 875.000

 Sagsnr.: 48-X0002573
 Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 25.4.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	585.000,00	575.299,30	567.670,83	DKK	0,15	8.035,56	26,75	4.93			Nej	