

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: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 48-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Skønt rækkehus i trygt kvarter

Velkommen til Viborg, hvor I kan glæde jer til at se nærmere på dette fine rækkehus fra 2008, som fordeler sig over 120 kvadratmeter, der er lige til at gå til. Her venter jer en stueetage med et dejligt køkken-alrum, et værelse, et badeværelse og et bryggers, mens førstesalen byder på stuen, to værelser og endnu et badeværelse. Der er altan mod syd, og så får I også en nem og overskuelig have samt carport til grunden. Tag med til Møgelparken 8B.

Køkkenet står klassisk med plads til madlavningen i fællesskab, og de mange skuffer og skabe sørger samtidigt for opbevaring til remedierne. Nærved kan I placere en rummelig spisesektion, og det er nemt at komme ovenpå til de bløde møbler, når aftenhyggen kalder.

En børnefamilie kan indrette sig på mange måder i hjemmet, der giver mulighed for at lave forældresoveværelse i underetagen, mens børnene kan have hver deres domæne ovenpå. I kan også alle gå til ro i tryk nærhed af hinanden, mens det sidste værelse kan blive et skønt kontor, legerum eller gæsteværelse.

Terrassen vender mod syd, hvilket sikrer jer mange solskinstimer sommeren lang, og der bliver tid til afslapning, da haven er nem at passe. Den er desuden godt afskærmet, hvilket sikrer privatlivet, og børnene kan sagtens lege uden konstant opsyn.

I flytter til et fredeligt, trygt kvarter tæt på dagtilbud, indkøb og Liseborg Plantage. Der er heller ikke langt til Liseborghallen, Finderuphøj Skole og gågaden, hvor I finder masser af butikker, spisesteder og meget mere. Nyd også byens kulturliv, svømmehallen eller måske en vandretur på Hærvejen, eller I kan tage på ture rundt i landet med afgang fra Viborg Station.

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: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 48-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025



Adresse: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 48-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025



Adresse: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 48-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025



Adresse: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 48-X0002202
 Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 735 Viborg Markjorder
 BFE-nr.: 385279
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 1.912.000,00
 Grundværdi: 412.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.529.600,00
 Grundlag for grundskyld: 329.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	3954 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	360 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.10.2007 Vedtægter for "Ejerforeningen Futura"
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Emhætte
 Køle/frys
 Opvaskemaskine
 Kogeplade
 Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 48-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Top Danmark Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.727,75 Forbrug: 5.156,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.845.000

 Sagsnr.: 48-X0002202
 Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.800,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.790,40	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.950,00
Renovation	kr. 2.198,00	I alt	kr.	1.865.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 81,39			
Grundejerforening	kr. 8.000,00			
Genbrugsstation	kr. 1.141,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.011,75			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.211 md./ 122.531 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.159 md./ 97.910 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: 4.4.2025. 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: Møgelparken 8B, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.845.000

 Sagsnr.: 48-X0002202
 Ejerudgift/md.: kr. 1.918

Dato: 4.4.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0				