

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. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 48-X0000901
Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021



Beskrivelse:

Lys lejlighed på særdeles central beliggenhed
Du bosætter dig i et særdeles charmerende område med toppede brosten, når du rykker ind på Sct. Mogens Gade 20 i Viborg. Du får adresse i en historisk ejendom fra 1868, men samtidig kan du se frem til stilren og moderne komfort i de indre rammer. Lejligheden er nemlig gennemgribende istandsat i omtrent 2010, hvor der blev lavet el og skiftet alle vinduer, radiatorer, køkken og bad. Kort sagt får du et lækkert hjem med to værelser, køkken-alrum, stue, badeværelse og altan.

Køkkenet fremtræder i en nordisk æstetik med hvide elementer toppet af en træbordplade, og det er placeret optimalt i en krog, så spisebordet får fin plads i alrummet. Det er fra alrummet, du har forbindelse til altanen, ligesom der videre er adgang til den lyse stue med kig til domkirken. Det hele bindes sammen af et nydeligt trægulv.

To værelser giver dig mulighed for at indrette hjemmekontor, hobbyrum, børneværelse eller noget helt fjerde foruden soveværelset. Endelig skal du se badeværelset, hvor den moderne stil springer i øjnene med blandt andet væghængt toilet og glasafskærmet bruseniche.

Først og fremmest vil du helt sikkert sætte pris på at have altan, men en fremragende force er derudover tagterrassen, som deles med de øvrige beboere. Her findes en skøn oase med grill og havemøbler. I det hele taget højnes udelivet af de charmerende omgivelser.

Den bevaringsværdige bygning ligger i den gamle bydel af Viborg, hvilket straks bemærkes, når du begiver dig ad de omkringliggende veje. Ganske tæt på finder du domkirken, så du er også tæt på Nytorv, Hjultorvets og Sct. Mathias Centres mange fristende tilbud. Endelig tilgodeses du også i hverdagen med supermarkeder, busforbindelser og togstationen indenfor nærmeste rækkevidde.

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. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 48-X0000901
Ejerudgift/md.: 1.638

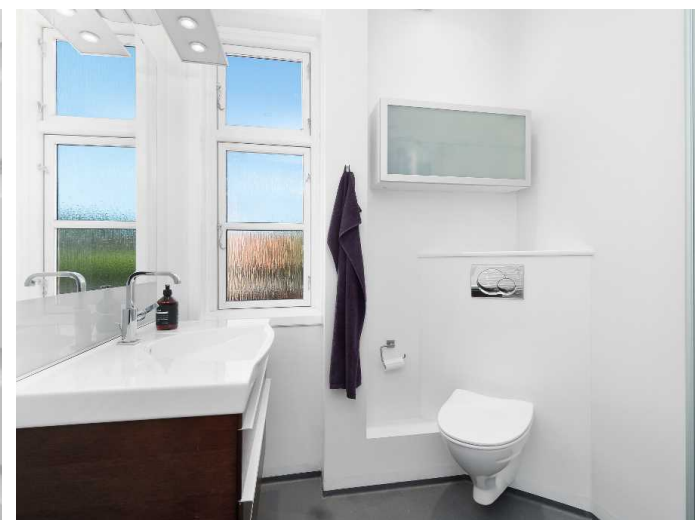
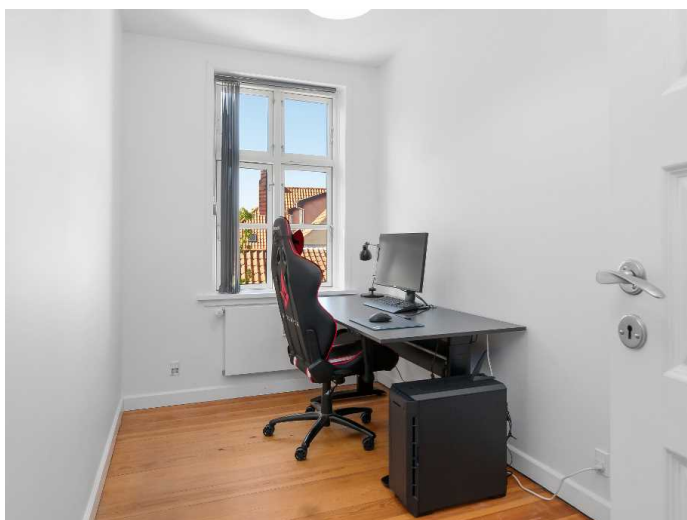
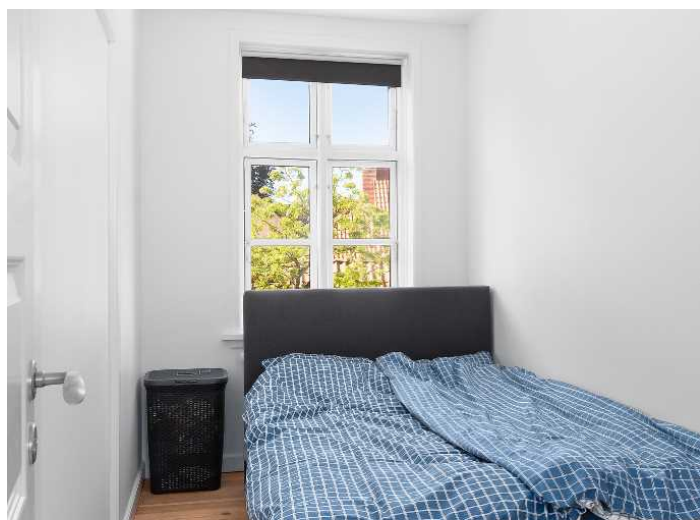
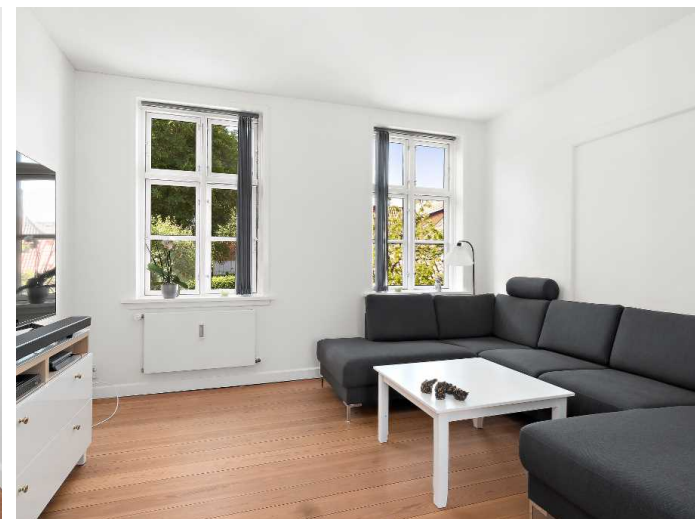
Dato: 19.10.2021



Adresse: Sct. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 48-X0000901
Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021



Adresse: Sct. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 48-X0000901
Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021



Adresse: Sct. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 48-X0000901
 Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR-meddelelse
 Kommune: Viborg Kommune
 Matr.nr.: 95 Viborg Bygrunde
 BFE-nr.: 385158
 Ejerl.nr. 3
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offenlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1868 / 1981

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
 Offentlig ejendomsværdi: 860.000,00
 Heraf grundværdi: 45.400,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 670.000,00
 Grundskatteloftsværdi: 48.300,00

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.

Arealer

Tinglyst areal: 68 m²
 Heraf boligareal: 65 m²
 Heraf andre arealer: 3 m²
 BBR-boligareal: 72 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 8/120
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 20.000,00
 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 10.000,00
 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.9.1888 Dok om ret til kloakledning over 95
 13.10.1934 Dok om forbud mod anvendelsen af visse lokaler til beboelse, Se akt
 12.10.1981 Dok om regulering af bebyggelse mv
 16.8.2001 Vedtægter for "Ejerforeningen Sct. Mogens- gade 20-22
 12.8.2009 Dok om tilbagebetaling af ydet tilskud mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Tagterrasse og gårdhave. Vaskerum. Cykelskur. Tørreloft.

Adresse: Sct. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: 48-X0000901
Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.141,14

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Sct. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.595.000

 Sagsnr.: 48-X0000901
 Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.164,00	Kontantpris/udbetaling	1.595.000,00
Ejendomsskat 2021	1.075,98	Kreditor-/debitorskifte på ejerpantebrev til ejerforeningen	1.875,00
Fællesudgifter	11.820,00	Tinglysningssafgift debitorskifte på ejerpantebrev til ejerforeningen	1.730,00
Opsparing til maling af vinduer	600,00	Tinglysningssafgift	11.350,00
		Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	1.730,00
Ejerudgift i alt 1. år:	19.659,98	I alt	1.611.685,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.555 md./ 78.661 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.580 md./ 66.955 år v/ 26,63 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.10.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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. Mogens Gade 20, 1. th., 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.595.000

 Sagsnr.: 48-X0000901
 Ejerudgift/md.: 1.638

Dato: 19.10.2021

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0							