



REAL

Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	84
Kontantpris	845.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.238	Altan	Ja
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **492250134**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 30.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Falkevej 94, 2. tv. – en lys og indbydende 3-værelses lejlighed med en naturskøn placering og en fantastisk udsigt over den grønne plantage. Her får du en veldisponeret bolig med god plads, moderne komfort og adgang til attraktive fællesfaciliteter.

Lejligheden byder på en rummelig og hyggelig stue med udgang til en sydvendt altan, hvor der er plads til loungemøbler og mulighed for at nyde solen det meste af dagen. Udsigten til trækrønerne skaber en fredelig og afslappende atmosfære – helt perfekt til både hverdage og weekender.

Planløsningen rummer desuden to gode værelser, et lyst og funktionelt køkken med fin skabsplads, samt et pænt badeværelse. Lejligheden fremstår generelt i flot stand og er lige til at flytte ind i.

Til ejendommen hører flere fællesfaciliteter, herunder opbevaringsrum i kælderen, gæsteværelse til overnattende besøgende samt en hyggelig gildesal, som kan benyttes til selskaber og arrangementer. Der er desuden grønne fællesarealer og gode parkeringsmuligheder ved ejendommen.

Beliggenheden er rolig og attraktiv med kort afstand til indkøb, offentlig transport og skoler – og ikke mindst den smukke plantage, som ligger lige uden for døren.

En ideel lejlighed til både par, singler eller den lille familie, der ønsker lys, luft og grønne omgivelser – tæt på byens bekvemmeligheder.

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: Heine Binder

Adresse: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

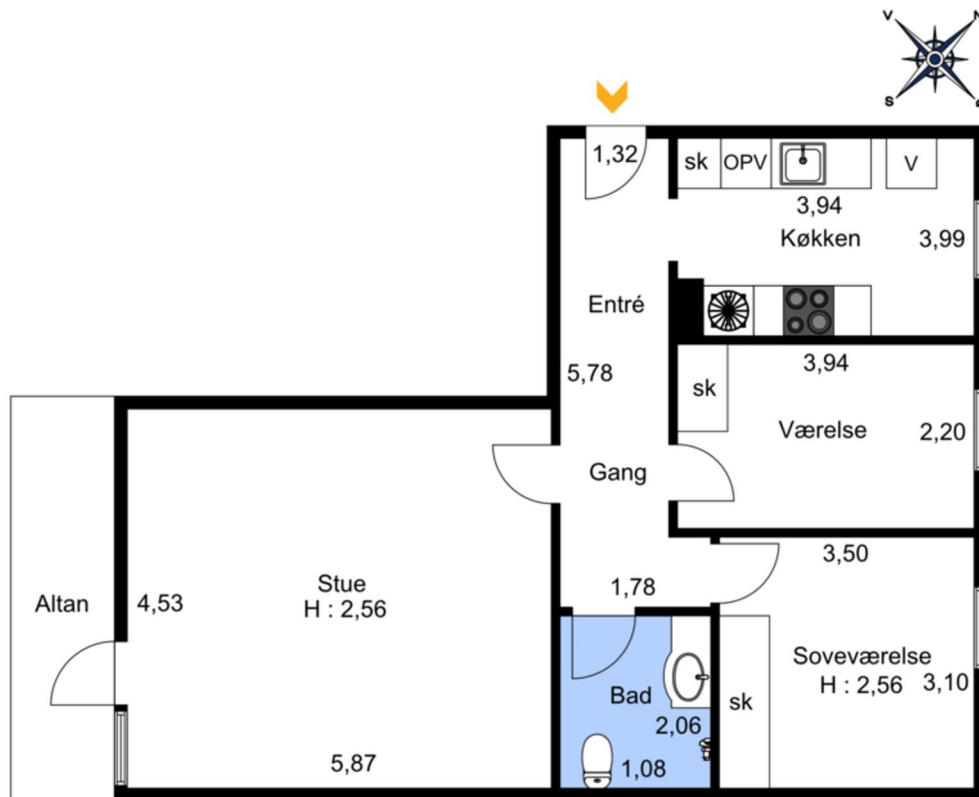
Dato: 30.11.2025



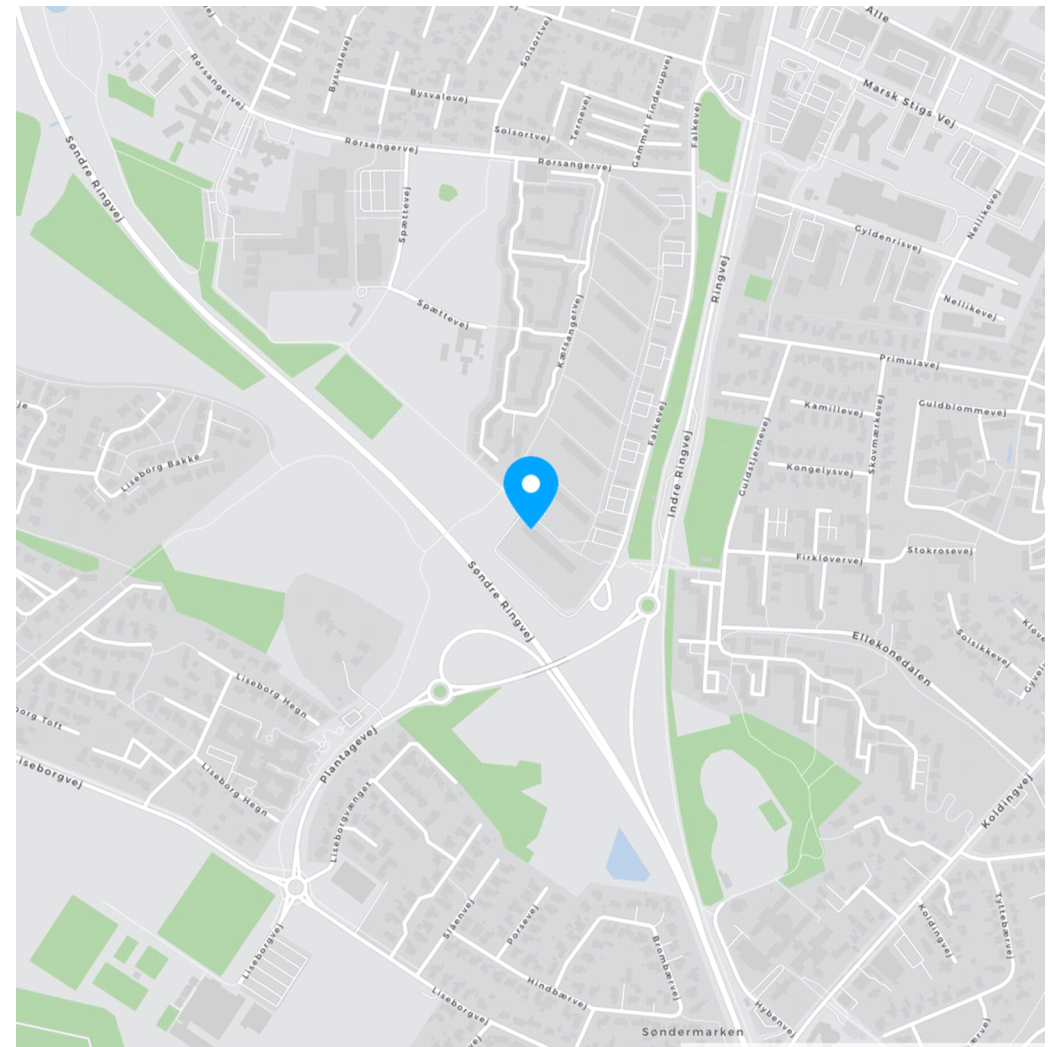
Adresse: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 30.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 30.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 o Viborg Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	380150
Ejl.nr.:	322
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	787.000 kr.
Grundværdi:	384.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	629.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²

BBR-boligareal:	84 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.03.2014 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.

Nr. 2 lyst d. 27.07.1977 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2D

Nr. 3 lyst d. 26.10.1978 Tillægstekst Dok om vej mv, vedligeholdelse

Nr. 4 lyst d. 21.01.2000 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Falken

Nr. 5 lyst d. 22.05.2001 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Falken, lyst 21/1 2000

Nr. 6 lyst d. 22.04.2003 Tillægstekst Dok ang byggelinier mv

Nr. 1 lyst d. 04.03.2014 lbnr. 1005193754 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 4125f118-ccea-465d-8d2d-ba3cba0470ce

Nr. 2 lyst d. 27.07.1977 lbnr. 18057-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2D Filnavn: 69_VB_112

Nr. 3 lyst d. 26.10.1978 lbnr. 20336-69 Tillægstekst Dok om vej mv, vedligeholdelse Filnavn: 69_VP_33

Nr. 4 lyst d. 21.01.2000 lbnr. 1404-69 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Falken Filnavn: 69_VI_429

Nr. 5 lyst d. 22.05.2001 lbnr. 10535-69 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Falken, lyst 21/1 2000 Filnavn: 69_VI_429

Nr. 6 lyst d. 22.04.2003 lbnr. 15387-69 Tillægstekst Dok ang byggelinier mv Filnavn: 69_VC_277

Tilbehør:

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

Kødfrys: Gorenje
Emhætte: Voss
Køle-fryseskab: Scandomestic
Opvaskemaskine: Electrolux
Vaskemaskine: Blomberg
Tørretumbler: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 30.11.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 5.370 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug 2024 udgør kr. 7.661,51
Aconto varme 800 kr. pr. måned
Aconto vand 300 kr. pr. måned

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 salgsoptillingens 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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.
Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.
Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.
Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.
Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.



Adresse: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 30.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.211	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	4.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Ejerforening	kr.	18.000	I alt	kr.	851.950
Genbrugsgebyr	kr.	799	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	70			
Ejerudgift i alt 1 år		26.855			

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 4.486 md./ 53.833 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.631 md./ 43.575 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: 29.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Falkevej 94, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250134
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 30.11.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	619.015	619.015	487.896	DKK	1	32.863	25,75	4,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 4/165

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er fælles faciliteter, herunder adgang til fælleslokale, cykelkælder, vaske/tørrerum og parkeringsplads.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate