



REAL

Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	785.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.104	Altan	Ja
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5484**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025



Beskrivelse:

4 gode grunde til at købe denne ejerlejlighed:

- * 3-værelses ejerlejlighed med altan
- * Total indflytningsklar og moderne
- * Sund ejerforening med en lav ejerudgift.
- * Helt nymoderniseret

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: Ole Havvig



Adresse: Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025

En indflytningsklar og nymoderniseret lejlighed, indrettet med 2 værelser + stue, udbydes her.

Når du træder ind af døren til lejligheden bliver du mødt af stil og et sted du kan flytte ind i, fra dag 1. Hele lejligheden har de sidste år gennemgået en gennemgribende modernisering. Her er køkkenet bl.a. blevet integreret i stuen, så det nu er et stort og lyst rum samtidig med at der er blevet indrettet et værelse yderligere. Badeværelset, gulve og vægge har også fået en opdatering.

Lejligheden er indrettet med 2 gode og lyse værelser, moderne badeværelse med brus, rummelig køkken/stue som pga. størrelsen giver gode muligheder for at indrette både opholds- og spiseafdeling. Fra køkken/stuen er der desuden direkte udgang til overdækket altan, som byder på en skøn udsigt over ejerforeningens fællesarealer.

Lejligheden byder på mange muligheder, om man er det unge par, senior eller den enlige som ønsker en god, attraktiv og central placering i Viborg.

Ved Falkevej, er du placeret tæt på alle hverdagens faciliteter som indkøb, sportshaller og skoler m.m., så alt du har brug for ligger indenfor rækkevidde.

Udenfor finder du et grønt fællesareal, der indbyder til afslapning eller leg. Til lejligheden hører parkeringsareal (først til mølle-princip)

Der hører derudover eget kælderrum til lejligheden.

Ejerforeningen har vicevært tilknyttet, som gør rent i opgange samt de ydre områder.

Interesseret i en fremvisning? Kontakt os.

Tlf. 86 67 14 00

Mail. 8800@mailreal.dk

eller book en fremvisning direkte via vores hjemmeside

Adresse: Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025



Entré/mindre fordelingsgang til lejligheden



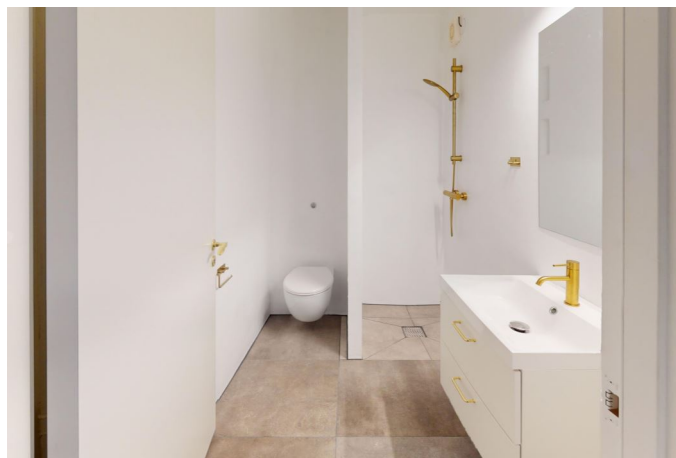
Moderniseret køkken/stue



Køkken/stue har direkte udgang til altan



Rummelig altan med udsigt over grønt område



Moderniseret badeværelse med brus

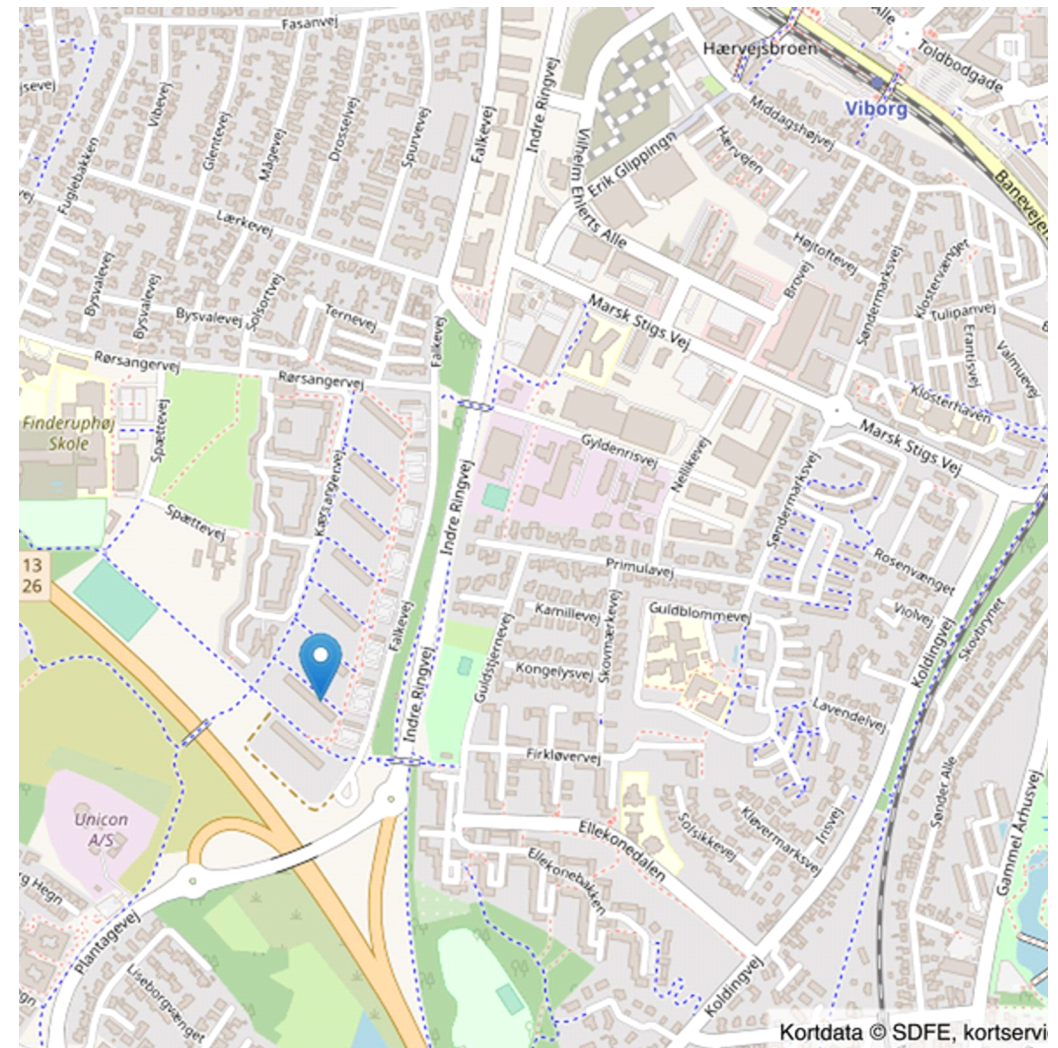
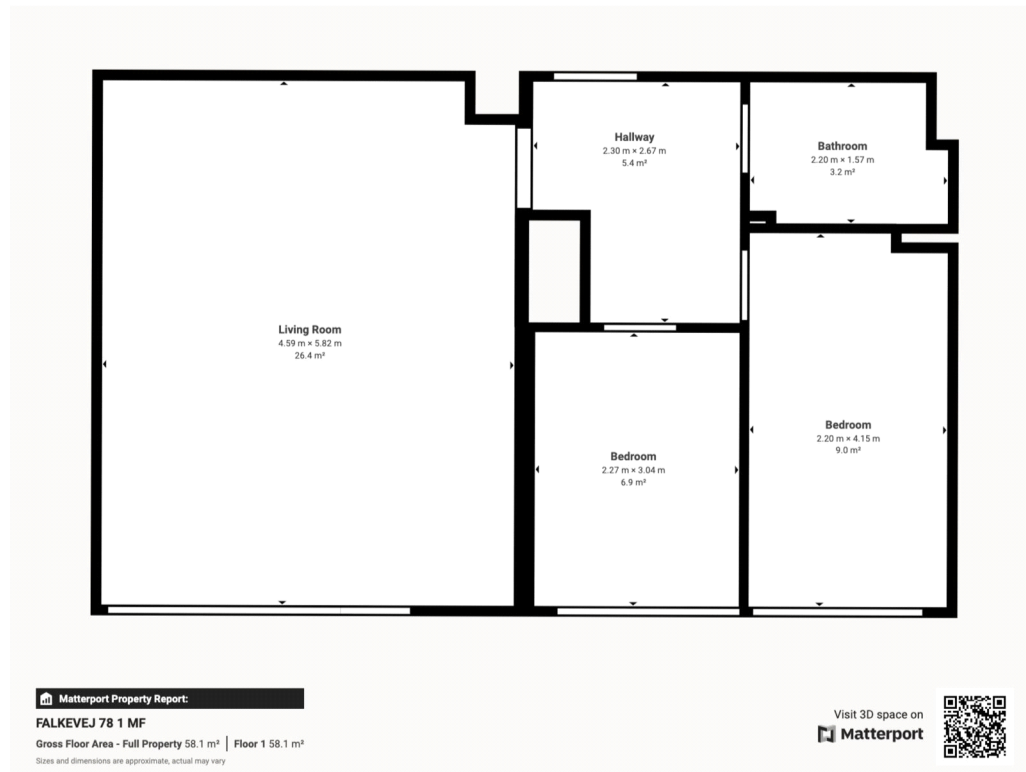


Ét af lejlighedens 2 gode værelser

Adresse: Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025





Adresse: Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 n Viborg Markjorder
BFE-nr.:	379725
Ejerl.nr.:	248
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	676.000 kr.
Grundværdi:	341.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	540.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	272.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
Heraf kælderareal:	4 m ²
Heraf andre arealer:	5 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	3/165
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 27.04.1978 - Dok om transformerstation/anlæg mv, elledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3A
* 29.08.1978 - Dok om vedligeholdelses af veje og stier mv
* 20.06.1985 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
* 23.02.1988 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Fremtidig Kloakseparering

Viborg Kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan for omlægning af fælleskloaken i Viborg Kommune. For den enkelte grundejer medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen grund.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Viborg Sydvest Etageboliger & Viborg Sydvest Blandede boliger
Plannummer: VIBSV.B3.04 & VIBSV.B4.03
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplaner

* Naboarealer til omfartsvej ved Liseborg i Viborg - Plannummer: LP148
Link: https://dokument.plandata.dk/20_1071645_1614244989450.pdf
* Boligområde i Sydvestbyen ved Finderuphøj i Viborg - Plannummer: LP28A
Link: https://dokument.plandata.dk/20_1071646_1614247075294.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder, kælderrum, vaskerum
Mulighed for leje af gildesal

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.234 Forbrug: kr.
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Aconto varme: kr. 540 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 salgsoptstillingens 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:

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 Modstrøm A/S, Altibox, Dansk Boligforsikring A/S

VIGTIG INFORMATION TIL BOLIGKØBERE:

Forinden eller senest samtidig med afgivelse af købstilbud, skal køber kunne fremlægge dokumentation på dennes økonomiske godkendelse. Dokumentationerne skal foreligge enten i form af en skriftlig erklæring eller forhåndsgodkendelse fra kreditforening, pengeinstitut eller pantebrevshandler.

RealMæglerne samarbejder med Jyske Bank og vil kunne henvise til bankens dygtige medarbejdere.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lettene 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Falkevej 78, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.758	Kontantpris/udbetaling	kr.	785.000
Grundskyld	kr.	3.137	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejerforening	kr.	19.350	Overtagelse af ejerpb. med sikkerhed til ejerforening	kr.	3.325
			I alt	kr.	794.975
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		25.245			

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 4.379 md./ 52.546 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.498 md./ 41.974 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: 06.06.2025
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: 1/8 - 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, 1. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 493-5484
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 12.06.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Kontantbehov ved køb:

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. Udgifter til gældsovertagelsesgebyr til realkreditinstitut, omkostning til udarbejdelse af sælgerpantebrev, omkostninger ved overtagelse af sikkerhed til ejerforening mv. Herudover indskud til ejerforening eller grundejerforening, indskud til antenneforeninger o.l.

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne ejerlejlighed kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400