

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	81
Kontant	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.468	Altan	Ja
Byggeår	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **492260072**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

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

Adresse: Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026



Lys og indbydende lejlighed med sydvestvendt altan og udsigt til grønne omgivelser

På Falkevej 36, 2. mf. i Viborg finder I denne velindrettede lejlighed på 80 kvm, som i dag fremstår som en rummelig 2-værelses med let mulighed for at etablere en 3-værelses bolig.

Lejligheden byder på en lys og regulær stue med et skønt lysindfald og åben forbindelse til køkkenet, hvilket skaber et indbydende opholdsrum. Fra stuen er der udgang til en dejlig sydvestvendt altan, hvor solen kan nydes fra middag til aften, samtidig med at man har en hyggelig udsigt over et grønt område.

Køkkenet ligger centralt i boligen og fungerer som fordelingsrum med adgang til både den rummelige stue samt et ekstra værelse, der kan anvendes som alrum, kontor, værelse – alt efter behov. Derudover rummer lejligheden endnu et værelse samt et badeværelse med brus.

Lejligheden er en del af en sund og velfungerende ejerforening, hvor der medfølger brugsret til eget kælderrum. Foreningen byder desuden på flere gode fællesfaciliteter, herunder motionsrum, gæsteværelse med køkken, gildesal, fælles vaskeri samt gode parkeringsmuligheder ved ejerforeningen.

Beliggenheden er rolig og attraktiv med kort afstand til indkøb, grønne områder og Viborgs hyggelige bymidte, hvilket gør hverdagen både nem og 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: Heine Binder

Adresse: Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026



Køkken med adgang til stuen og værelse/kontor.



Let mulighed for at etablere et værelse her.



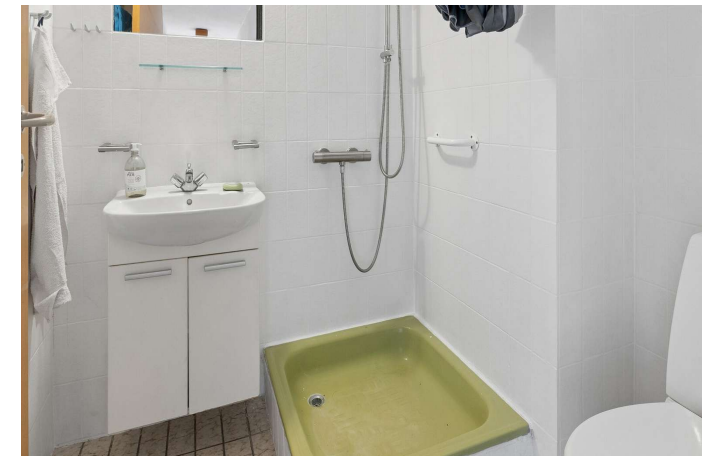
Regulær stue med et godt lysindfald.



Fra stuen er der udgang til syd-/vestvendt altan.



Et fint værelse - mulighed for at etablere 2 værelser.



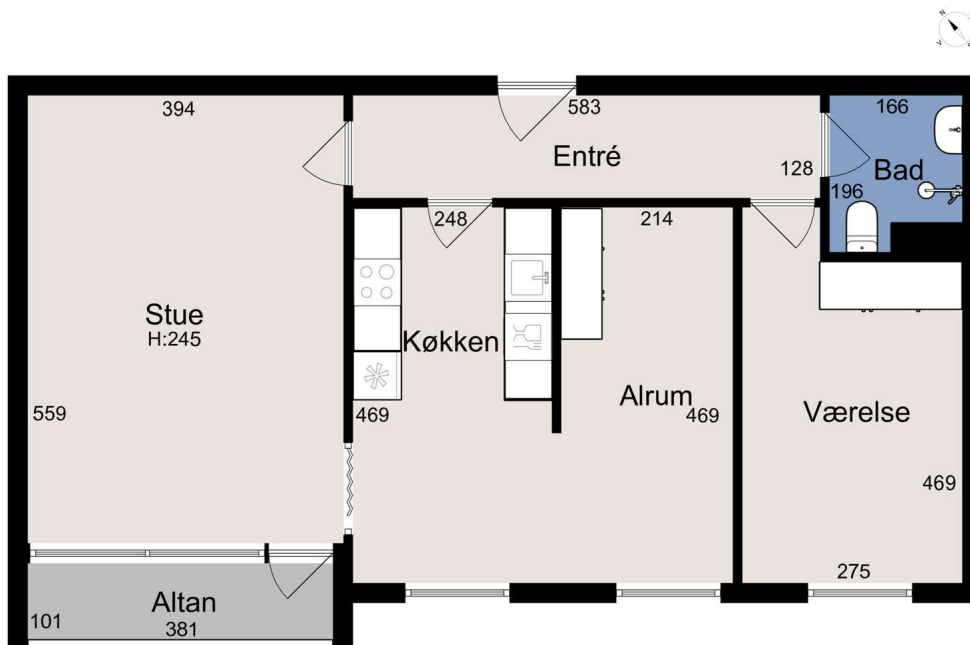
Pænt lyst badeværelse med brus.



Adresse: Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

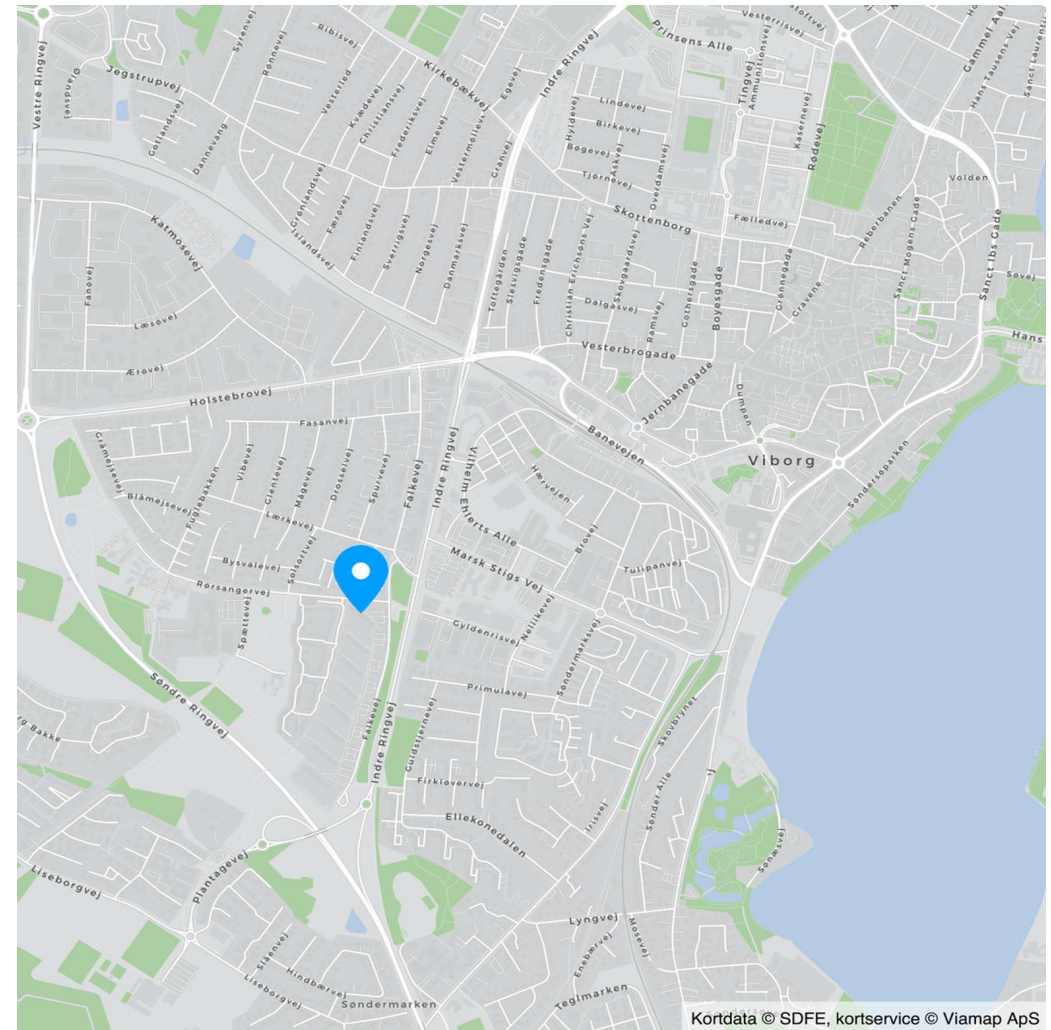
Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Adresse: Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 3m Viborg Markjorder
BFE-nr.: 379700
Ejerl. Nr.: 208
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1981

Arealer**

Tinglyst areal: 80 m²
Heraf tinglyst boligareal: 77 m²
Heraf andre arealer: 3 m²
BBR-boligareal: 81 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 970.000
Grundværdi: 718.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 776.000
Grundlag for grundskyld: 574.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.09.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3Æ
- Nr. 2: 30.01.1976 - Dok om fri udsigt mv
- Nr. 3: 27.07.1977 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2D
- Nr. 4: 24.07.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 10.04.2000 - Vedtægter for ejerforeningen Rørsangerparken 1
- Nr. 6: 06.07.2005 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen

Planer

Kommuneplan VIBSV.B3.04 - Viborg Sydvest Etageboliger
Lokalplan LP148 - Naboarealer til omfartsvej ved Liseborg i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales aconto til ejerforeningen med kr. 600 pr. mdr.
Vand betales aconto til ejerforeningen med kr. 300 pr. mdr.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Falkevej 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.958	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	6.606	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Genbrugspladsgebyr	kr.	945	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.325
Rottebekæmpelse	kr.	111	Gebyr ved ejerskifte til ejerforeningen	kr.	1.000
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	18.000	I alt	kr.	705.375
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.619			

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/nettoyldelse 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.873 md. / 46.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.101 md. / 37.212 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 36, 2. mf, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 492260072
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 06.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Rørsangervej 1
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 1 / 36
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Motionsrum, gildesal, gæsteværelse med køkken, fælles vaskeri.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

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