

Salgsopstilling

EDC Svend Døssing

Hjultorvet 1, 8800 Viborg
Telefon 86 62 52 55 - Fax 86 62 53 63 - CVR nr. 11 99 29 94

Adresse: Arnbjerg Fælled 18, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 87505935
Ejerudgift/md.: 2.380

Dato: 23-04-2018



Beskrivelse:

Rummelig bolig i Arnbjerg til fornuftig pris

For sælger - Viborg Kommune – udbydes hermed en spændende bolig med mange muligheder i attraktiv nyudstykning.

Denne ejendom er opført i 1930 og er nu beliggende i den attraktive udstykning Arnbjerg Fælled, Viborg nyeste boligområde. I det område, hvor ejendommen er placeret, er du omgivet af nye huse, men ved erhvervelse af denne ejendom kan du bevare den oprindelige klassiske byggestil fra 30'erne, men en renovering af visse dele af ejendommen og anlæg af have er også påkrævet.

Ejendommen er forsynet med helt ny kloak, LAR-system og helt nyt fjernvarmeanlæg. Beliggenheden her på Arnbjerg Fælled sikrer kort og sikker afstand til skole, natur, kommende indkøbscenter og bus.

Indretning: Man bydes velkommen i stor entre med trappe til 1.sal og adgang til toilet. Rummeligt køkken med ældre elementer og god spiseplads. Fra køkkenet er der udgang til terrasse og have. Værelse/kontor. Stor opholdsstue med parketgulve. 1.salen er rummelig og indeholder repos, soveværelse, 2 værelser og godt badeværelse med bruseniche.

Den angivende udbudspris er minimumsprisen og eventuel handel skal godkendes af Viborg Kommune.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Navntoft

Adresse: Arnbjerg Fælled 18, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 87505935
 Ejerudgift/md.: 2.380

Dato: 23-04-2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: vurd.meddelelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 2bq Søgårde, Asmild
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Offentlig
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1930

Arealer

Grundareal udgør: 900 m²
 - heraf vej: 0 m²
 Grundareal ifølge: BBR
 Hovedbyg.bebyg.areal: 100 m²
 Kælderareal: 15 m²
 Udnyttet tagetage: 64 m²
 Boligareal i alt: 164 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
 - af dato: 19-03-2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
 Offentlig ejendomsværdi: 1.495.000
 Heraf grundværdi: 400.000
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.000
 Grundskatteloftsværdi: 450.000

Tilbehør:

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

1 Komfur med ovn, 1 Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Arnbjerg Fælled 18, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 87505935
Ejerudgift/md.: 2.380

Dato: 23-04-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Egen forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej insekt: Nej rørskaide: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.160

Forbrug:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiatorer

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemeforbrug jf. ejendommens energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 K3 U/N

Energimærkning: 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, idet: EDC samarbejder med Gjensidige Forsikring.

Det er i det angivne afviklingsforløb af lån ikke taget højde for, at skatteværdien af renteudgifter, der overstiger 50.000 kr. for enlige og 100.000 kr. for ægtefæller, reduceres fra ca. 33 % til ca. 25% i perioden fra 2012 til 2019 med 1% pr. år som følge af skattereformen 2009.

VIGTIG INFORMATION TIL BOLIGKØBERE:

Forinden eller senest samtidig med afgivelse af et 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.

EDC samarbejder med Ringkjøbing Landbobank og vil kunne henvise til bankens dygtige medarbejdere.

BEMÆRK: Til ejendomme i BYZONE:

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme kategoriseret som "lettere forurenede". "Lettere forurenede" er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning på vidensniveau 2.

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af kontantprisen, idet ejendommen ikke er vurderet. Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejendommen.

Adresse: Arnbjerg Fælled 18, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 87505935
Ejerudgift/md.: 2.380

Dato: 23-04-2018

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsskatter:	9.975,00	Kontantpris: 1.495.000,00
Husforsikring:	6.000,00	Tinglysningsafgift af skødet 10.660,00
Ejendomsværdiskat:	10.500,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 8.000,00
Dagrenovation:	1.105,00	
Skadedyrsbekæmpelse:	75,00	
Genbrugsstation:	900,00	
		I alt kr. 1.513.660,00
Ejerudgift i alt 1.år:	28.555,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:		Gæld udenfor købesummen: Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 75.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 6.741 md./ 80.892 år. Netto **ex** ejerudgift: 5.659 md./ 67.904 år v/ 27,63%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 23-04-2018

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: januar-juli **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.

Adresse: Arnbjerg Fælled 18, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 87505935
Ejerudgift/md.: 2.380

Dato: 23-04-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------