

Salgsopstilling

Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
Boligyldelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Super andelsbolig i et dejligt kvarter

Der er hverken noget at udsætte på boligen eller beliggenheden, når det kommer til denne superfine andelsbolig. Hjemmet byder nemlig på masser af dagslys, en velindrettet planløsning og en sydvendt altan, mens adressen placerer jer tæt på alle hverdagens behov inklusiv indkøbsmuligheder, tog, letbane og mere til. Foreningen er desuden god og veldrevet. Velkommen til Fredensvang mellem Viby og Højbjerg.

I træder indenfor i en bolig, der især udmærker sig ved sit lette og luftige udtryk. Lyset vælter gavmildt ind ad vinduerne og breder sig over det flotte gulv. Køkkenet er et dybt charmerende eksemplar, og videre endnu har I den store, sociale stue.

De fine døre og indbyggede skabe vidner om ejendommens opførelsesår 1961, og de pæne materialer fra dengang giver sig også til kende på badeværelset med terrazzogulv og klassiske, kvadratiske klinker. Plantegningen afsluttes af det gode værelse med vindue ud mod altanen.

Via stuen er der adgang til altanen, der takket være sin overdækning kan bruges i al slags sommervejr. Solforholdene er ligeledes gunstige med stråler stik fra syd.

Beliggenheden bejler til jer, der vil kunne gå og cykle til alt det væsentlige. Der er nemlig kun 400 meter til det nærmeste supermarked, og til Viby Jylland Station er der godt det dobbelte. En kort cykeltur på ti minutter forbinder jer med midtbyens væld af spisesteder, specialforretninger og kulturelle tilbud.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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 Pedersen

Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
Kontantpris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
Boligyldelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025



Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
Ejerudgift/md.: kr. 4.914

Dato: 16.4.2025



Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
Boligyldelse/md.: 4.914

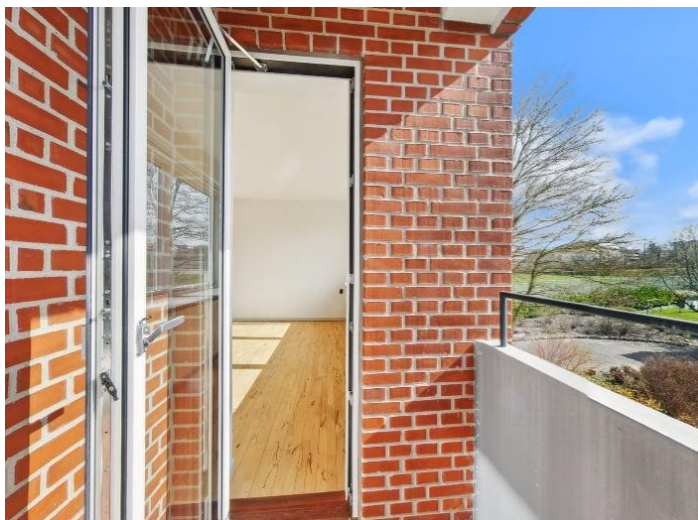
Dato: 16.4.2025



Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
Boligydelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025



Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
 Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
 Boligydelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: Aarhus

Matr.nr.: 27dy Viby By, Fredens

BFE-nr.: 7264431

Opført/ombygget år: 1961

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: 31-12-2023

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 92.000.000,00

Energimærkning: D

Fællesfaciliteter: Fri parkering med 6 ladeudtag til el-biler, aflåst cykelparkering, værksted, vaskerum og tørrerum. Store fællesområder med grillpladser, bærbuske, æbletræer mv. til fri afbenyttelse. Fælles affaldsø.

Andelsboligen

Må benyttes til: Beboelse

Andelnr:

Fordelingstal vedr. formuen: 752.267/39.977.612

Fordelingstal vedr. boligafgift: 752.267/39.977.612

Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Ingen

Brugsret:

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR:

84 m²

Andre arealer ifølge BBR:

0 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

4.1.1958 Dok om byggelinier mv

14.3.1961 Dok om tegninger, facadecensur mm

19.4.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

9.2.1966 Byplanvedtægt

8.4.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

type: Hvidevarer mærke: Forskellige bemærkninger: Alle hvidevarerne i lejligheden medfølger i handlen kr.:

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
 Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
 Boligyldelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.796,00 Forbrug: 8,93 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Områdeklassificeret

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.

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos ALKA Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
 Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
 Boligydelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	752.267,00
Forbedringer	Kr.	
Særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr.	752.267,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-104.267,00
Overdragelsessum ekskl. løsure (købspris)	Kr.	648.000,00
Andet løsure, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løsure	Kr.	648.000,00

Boligydelse:

Boligafgift	58.970,00
Boligydelse i alt pr. år	Kr. 58.970,00
Boligydelse i alt pr. md.	Kr. 4.914

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	648.000,00
I alt	Kr. 648.000,00
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:	

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrasket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr. 648.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	Kr. 0
Teknisk pris	Kr. 648.000,00

Afventer foreningens Nøgleoplysningsskemaer

Adresse: Holme Møllevej 21, 2. tv., 8260 Viby J
Købspris: 648.000

Sagsnr.: 47-X0000701
Boligydelse/md.: 4.914

Dato: 16.4.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Veldrevet og velholdt andelsboligforening med aktiv bestyrelse og god administrator.

Venteliste:

Fremleje: Ikke tilladt, jf. vedtægter

Husdyr: Hund er ikke tilladt. Neutrale katte er tilladt; se husorden

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordeakredit, Realkreditlån	Obligationslån	42.084.000,00	30-09-2049	Ja, indtil 01-01-2029	Ej oplyst	
Nordeakredit, Realkreditlån	Kontantlån	8.487.901,00	30-09-2049	Nej	Ej oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Der henvises til andelsboligforeningens regnskab, som kan udleveres ved henvendelse til LokalBolig.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.