

Salgsopstilling

Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Boligyldelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Lys andelsbolig med direkte adgang til have

Placeret nederst i ejendommen og dermed i niveau med et dejligt havestykke ligger denne fine andelsbolig. Glæd jer til at overtage et ekstraordinært køkken-alrum, en stue med havedør samt et værelse og et badeværelse. Hele herligheden ligger i en veldrevet forening tæt på fodboldanlæg, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Kom med til Fredensvang nær Viby og Højbjerg.

Køkken-alrummet skiller sig ud fra mængden ved sin størrelse, der giver plads til spisebordet og sociale sammenkomster. Køkkenelementerne er hvide og placeret langs den ene væg, og foruden at inkludere god opbevaringsplads er der også en uundværlig opvaskemaskine.

På den modsatte side af køkkenet finder I et rigtig rart værelse og den behagelige stue med haveadgang. Hertil kommer et fint badeværelset med separat brus og et vindue til optimal udluftning. En entrée binder sløjfen på plantegningen.

Den store fordel ved at bo nederst i ejendommen er, at der er fri adgang til udemiljøet. Der er således ét skridt fra stuen og ud i haven, der er helt jeres egen og afskærmet af hæk. I modtager solen stik fra det solrige syd.

I flytter til Fredensvang, der ligger i komfortabel afstand til Aarhus midtby, som I kan cykle til på godt ti minutter. Jeres nærmiljø er velforsynet med både supermarked og togstation, og I kan derfor vælge at gå til begge destinationer. AGF's fodboldanlæg er desuden lige om hjørnet med alt, hvad det indebærer af grønne arealer og et spændende sportsliv.

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.

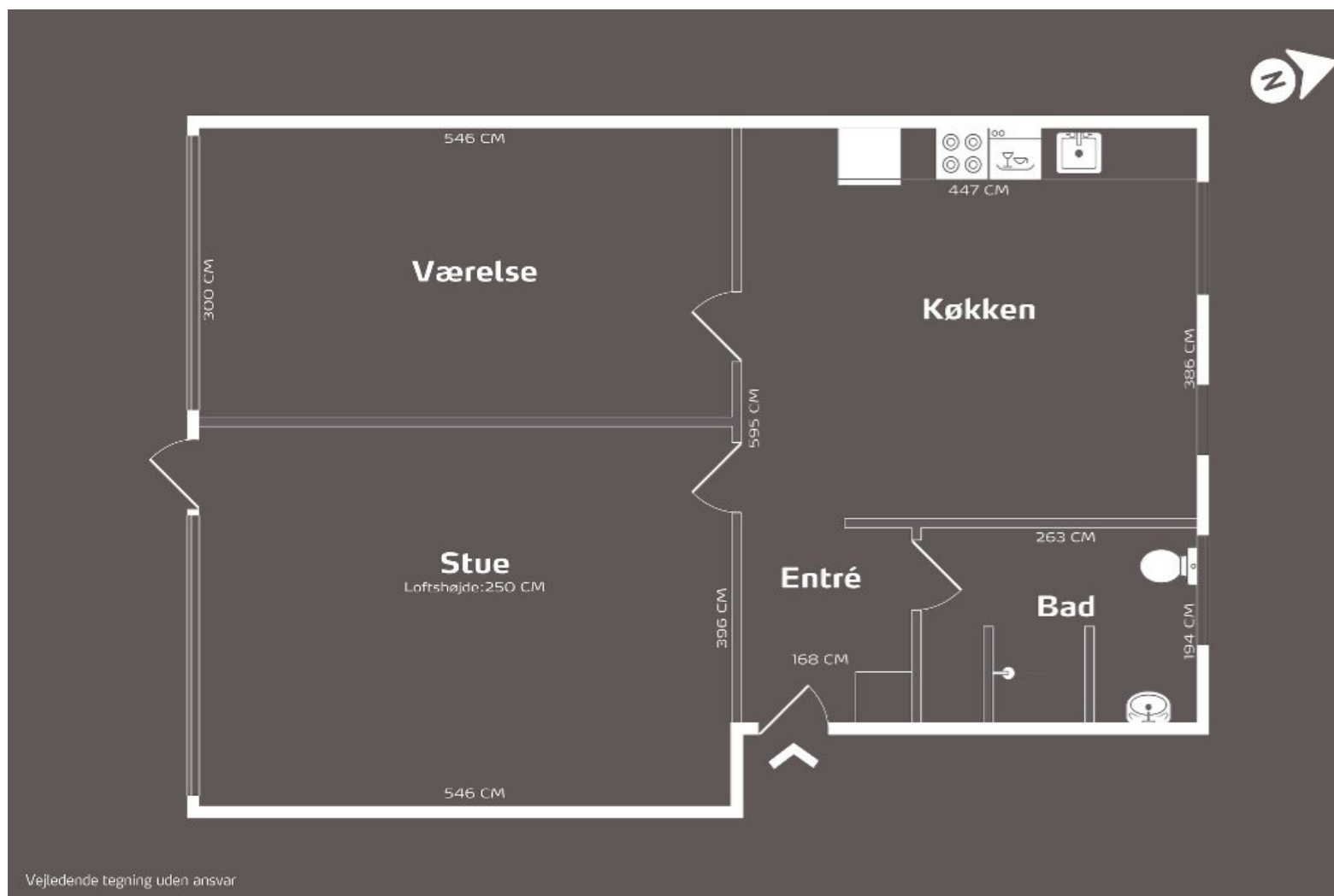
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Pedersen

Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Boligyldelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025



Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 4.973

Dato: 1.5.2025



Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Boligyldelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025



Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Boligyldelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025



Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
 Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
 Boligyldelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: Aarhus

Matr.nr.: 8my Viby By, Fredens

BFE-nr.: 4255813

Opført/ombygget år: 1965 / 2014

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: 31-12-2023

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 92.000.000,00

Energimærkning: C

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: 85 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 23, kld.. th., 8260 Viby J
Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Boligyldelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.865,00 Forbrug: 8,65 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers acotobetaling til varme og vand er anslået til kr. 8.400,-/år svarende til kr. 700,-/mdr.

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: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

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.

Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
 Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
 Boligydelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025

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.	-7.267,00
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	Kr.	745.000,00
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	Kr.	745.000,00

Boligydelse:

Boligafgift	59.671,89
Boligydelse i alt pr. år	Kr. 59.671,89
Boligydelse i alt pr. md.	Kr. 4.973

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	745.000,00
Gebyr til administrator (anslået)	4.750,00
I alt	Kr. 749.750,00

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 fratrullet 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.	745.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	Kr.	910.980,13
Teknisk pris	Kr.	1.655.980,13

Adresse: Holme Møllevej 23, kld.. th., 8260 Viby J
Købspris: 745.000

Sagsnr.: 47-X0000699
Boligydelse/md.: 4.973

Dato: 1.5.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Veldrevet og velholdt andelsboligforening med aktiv bestyrelse og god administrator.

Venteliste: Ingen

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.