



Stor og nyere andelslejlighed centralt i Viby
- Råderet over egen have og terrasse.

Holme Møllevej 25, kl. th.
8260 Viby J

Andelsbolig

Købspris: 901.413

Boligydelse, md.: 5.781

Forbrugsafh. udgifter, md.: 800

Bolig m²: 103

Stue/Vær.: 1/2

Byggeår: 1965/2014

Energi: C

Sag: 098-0017316

Ansvarlig ejendomsmægler:

Casper Antonsen Pedersen

danbolig Andersen & Partnere.

Ejendomsmægler, MDE • danbolig.dk

Viby Torv 4, 8260 Viby J • Tlf. 86110044 • viby-j@danbolig.dk

CVR nr. 27550169

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

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: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligydelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021



Vejledende tegning uden ansvar



Beskrivelse af andelsboligen:

Nu har vi fornøjelsen af at kunne udbyde denne store lejlighed med udgang til have og terrasse som du har råderet over. Roligt beliggende i det centrale Viby. Lejligheden er en parterrelejlighed, beliggende i terræn mod de grønne områder og har en enormt god loftshøjde samt et dejligt lysindfald. Boligen ligger i rigtig god andelsboligforening med sund økonomi og aktiv bestyrelse. Der er kort afstand til indkøb, offentlig transport herunder både busser og letbanen/tog, erhvervsakademiet, området ved Stadion, tivoli og Fredensvang, ligesom centrum med Bruuns Galleri og strøget samt Marselisborg skov og stranden kun er et kvarters cykeltur væk.

Boligen har en super god loftshøjde og et enormt godt lysindfald.

Lejligheden er etableret i 2014, så derfor fremstår alt nyere og velholdt. Desuden fremstår lejligheden med nyslebne og lakerede gulve samt nymalede vægge.

Boligen byder på en god stor entré med indbygget skab og plads til sko og jakker. Herfra har du adgang til et super godt køkken/alrum med god spiseplads hvis du ønsker dette. Fra alrummet har du adgang til boligens stue og det ene værelse. Fra den store stue har du adgang til soveværelse nummer 2. Lejligheden er også ideel som delelejlighed, hvis du ønsker at købe og leje det ene værelse ud. Desuden er her også et nyere badeværelse som fremstår moderne og har en super god størrelse. Her er forberedt til vaskemaskine/ kondensstøretumbler.

Til foreningen hører en dejlig have med bl.a. flere solrige terrasser med havemøbler samt fælles grønne områder med frugttræer og buske, der kan benyttes af foreningens beboere. Desuden råder foreningen over mange gratis parkeringspladser døgnet rundt.

danbolig byder velkommen indenfor..

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.

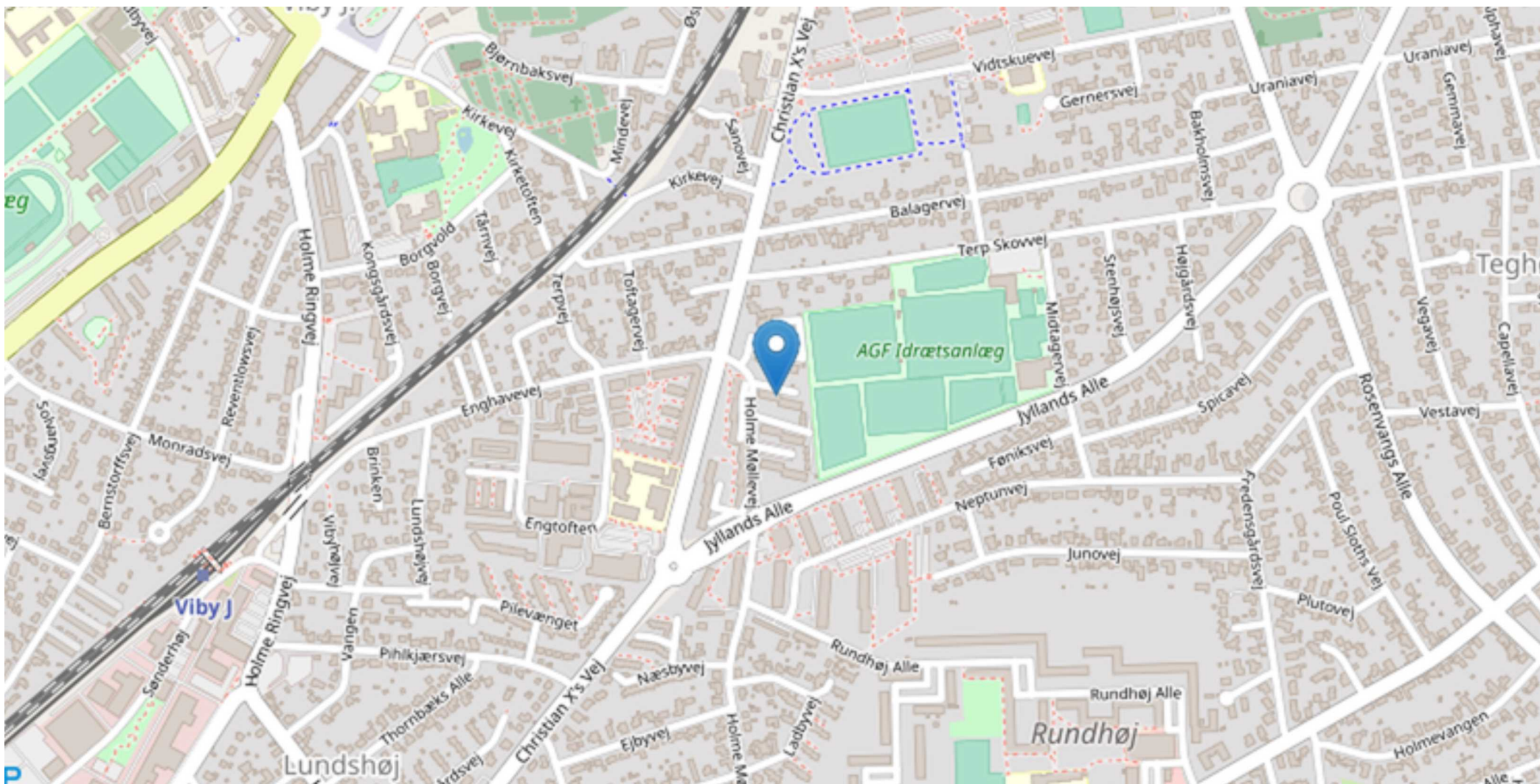
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Antonsen Pedersen

Adresse: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligydelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021



Adresse: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligydelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021



Adresse: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligyldelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen/Andelsboligforeningen

Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 8 my Viby By, Fredens
BFE-nr.: 4255813
Opført/ 1965/2014
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip:

Pr.: 30.01.2020
Værdi iflg. anv.vurderingssprincip: 91.000.000
Energimærkning: Energimærke C.

Andelsboligen

Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse

Andelsnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 772843/30891189
Fordelingstal vedr. boligafgift: 69366/2772628
Evt. bemærkninger til boligafgiftens
fordeling:

Brugsret: Egen terrasse/have, eget tømmerum

Fællesfaciliteter: Gratis parkeringsplads, vaskefaciliteter, tørrerum, aflåst cykelkælder, adgang til cykelværksted. Fælles grønne områder med flere terrasser (møbleret) samt frugttræer og buske.
Evt. mulighed for leje af garage via venteliste (350kr/pr.md)

Arealer:

Boligareal ifølge BBR: 103 m²
Andre arealer ifølge BBR: 0 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

01.07.1911: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
01.07.1911: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
17.02.1912: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
04.01.1958: Dok om byggelinier mv
14.03.1961: Dok om tegninger, facadecensur mm
19.04.1961: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
21.04.1961: Dok om rørkanal mv
09.02.1966: Byplanvedtægt

Planforhold (region-/ lokal-/byplanvedt./varmeplan)Se ejendomsdatarapport

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte, Komfur, Køle/frys, Opvaskemaskine.

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligydelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens 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:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos ALKA Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Serviceoplysninger:
Offentlig transport: Bus nr.: 13, 20, 2A
Daginstitutioner: I området
Skole: Viby Skole
Indkøbsmuligheder: Viby Torv, Viby Centret, Kridthøj Torv, Føtex og Fakta Holme, Rundhøj Centret, Kvickly, Mega Syd, Lidl, Netto
Idrætsfaciliteter: Lyseng IF, Lyseng Svømmehal, AGF fodbold og tennis

"Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium." jf. Lov om forurenede jord § 50 a, stk. 1.

Adresse: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligydelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	772.843
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	128.570
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	901.413
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 901.413

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 901.413

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 69.366

Boligydelse i alt pr. år kr. 69.366
Boligydelse i alt pr. md. kr. 5.781

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	901.413
Gebyr til administrator	kr.	4.750
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.000
Købers andel af vurderingsrapport	kr.	2.250

I alt kr. 913.413

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.	901.413
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	1.194.286
Teknisk pris	kr.	2.095.699

Adresse: Holme Møllevej 25, kl. th., 8260 Viby J
Købspris: 901.413

Sagsnr.: 098-0017316
Boligydelse/md.: 5.781

Dato: 28.07.2021

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:

Fremleje: ☐ Ja ☒ Nej Forældre køb er ikke tilladt

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej 1 neutraliseret indekat eller mindre dyr (ikke hund)

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

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

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Obligationslån		42.084.000				Ja indtil 2029		
Nordea Kredit	Kontantlån		9.821.350				Nej		
Anden gæld			1.331.073				Nej		
Varmeregnskab			73.877				Nej		
Deposita			290.889				Nej		
Periodeafgrænsningspos			53.883				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Gælden til realkreditlånet er angivet ud fra kursværdien. Den regnskabsmæssige værdi er kr. 9.646.709

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.



Velkommen hos danbolig Andersen og Partnere

Danbolig Viby formidler først og fremmest villaer og ejerlejligheder, men også rækkehuse og andelsboliger.

Vi sælger primært boliger i hele Aarhus Syd. Vi har mange års erfaring med disse områder, og dermed et stort lokalkendskab.

Vi lægger vægt på en professionel og engageret kontakt til vores kunder, og vi tilrettelægger det enkelte sagsforløb i tæt samarbejde med dig som sælger eller køber, så det hele tiden er dine ønsker og behov, der er udgangspunktet for vores arbejde.

Vores butik ligger centralt placeret med store udstillingsvinduer ud til Viby Torv, og her er du altid velkommen til at kigge ind.

Skulle butikken være lukket, holder vi "åbent hus" døgnet rundt på nettet! Klik ind og se beskrivelser, billeder, kort og plantegninger på ejendommene.

Du kan også altid ringe. Hvis du er interesseret i en fremvisning, eller i en gratis og uforpligtende salgsvurdering, er du velkommen til at kontakte os.

danbolig Andersen & Partnere.

Viby Torv 4, 8260 Viby J • Tlf. 86110044 • viby-j@danbolig.dk



danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA