

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Fasanvej 4, st. tv - en charmerende andelsbolig, der med sine 86 kvadratmeter og tre veludnyttede værelser udgør det perfekte hjem for den enlige, lille familie eller ældrepar da lejligheden er beliggende i stueetagen, er boligen let tilgængelig med kun få trin op til døren, hvilket gør hverdagen enklere for alle.

Denne bolig er placeret i et eftertragtet område i Viborg, hvor du finder både Finderup Høj og Vestre Skole inden for en behagelig afstand, hvilket gør det til et ideelt valg for den lille familie eller som en fremtidssikret investering. For de mindste er der også kort afstand til daginstitutioner som FDF Spurvehuset og Børnehuset Rørsangervej, hvilket giver ro i sindet for travle forældre.

Med sin centrale placering er du aldrig langt fra byens mange tilbud. Her er du tæt på både indkøbsmuligheder, transportforbindelser og et varieret udvalg af spisesteder, der inviterer til sociale oplevelser og kulinariske eventyr lige uden for din dør.

Andelsboligen byder på en praktisk indretning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. Stuen er rummelig og indbydende, og de to øvrige værelser kan nemt indrettes som soveværelse og hjemmekontor eller børneværelse. Kælderrummet kommer med den ekstra fordel af indlagt el, perfekt til en fryser eller ekstra opbevaring.

Med en parkeringsplads lige ved boligen er det nemt at have bil, selv midt i byen. Dette hjem er ikke blot en bolig, men en mulighed for at skabe et liv med byens fordele lige ved hånden. Boligen skal opleves for at mærke dens fulde potentiale - et hjem, der venter på at blive fyldt med liv og glæde. Kom forbi Fasanvej 4 og lad dig forføre af mulighederne.

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.

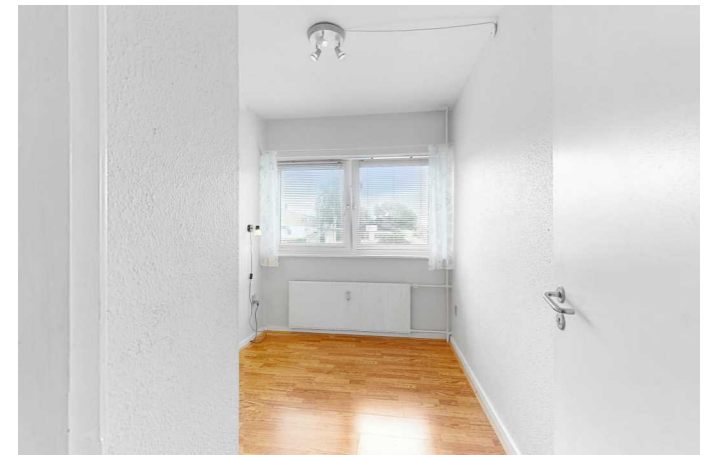
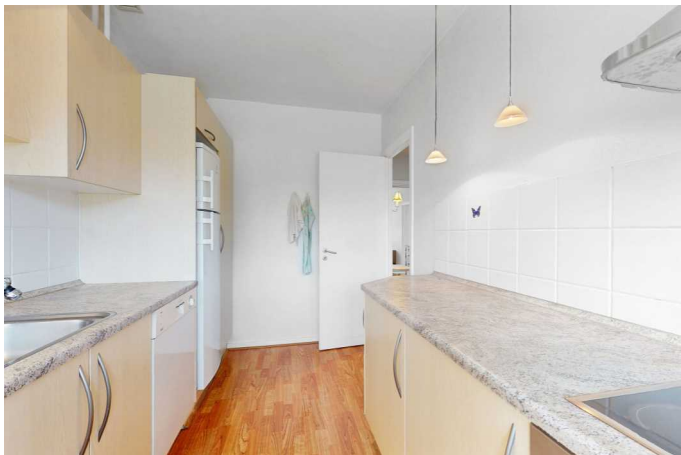
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000

Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024



Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000

Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

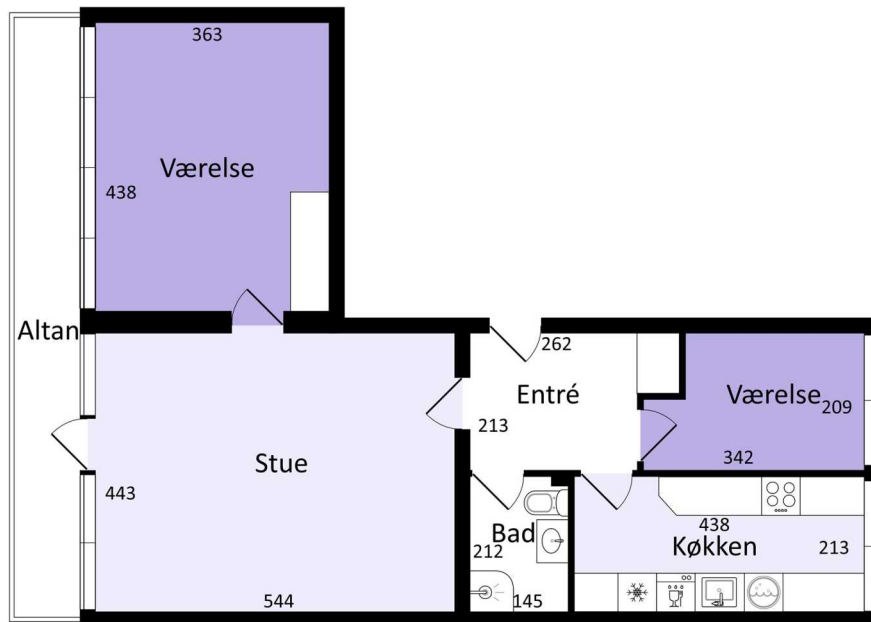
Dato: 16.06.2024



Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000

Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligyldelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024

EjendomsdataEjendommen/andelsboligforeningen: Viborg
Kommune: Viborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1963
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2022
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 34.500.000
Energimærkning: Energimærke D.**Andelsboligen:**Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 18200/789200
Fordelingstal vedr. boligafgift: /
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningskema for selve andelsboligen.Brugsret: Kælderrum
CykelkælderArealer: *
Boligareal ifølge BBR: 86 m²
Andre arealer ifølge BBR: 0 m²Fællesfaciliteter: Parkeringsplads (fælles)
Fællesvaskeri - mod betaling* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk**Inventar og løsøre:**Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Zanussi: Emhætte, Vaske/tørre maskine - Zanussi, Køleskab - Elektrolux, Ovn - Electrolux, Kogeplade - ukendt, Opvasker - Zanussi.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Skiltelokalplan/beplantningsplan- Erhvervsområder i Vestbyen i Viborg

Kommuneplaner:Kommuneplan 2017-2029
Viborg Sydvest Etageboliger**Servitutter:**Servitut 1 - 01.04.1931-906533-69 - Dok om byggelinier mv
Servitut 2 - 03.11.1953-7132-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut 3 - 18.07.1966-3320-69 - Dok om fri udsigt mv, Prioritet forud for pantegæld
Servitut 4 - 28.07.1966-3484-69 - Dok om bebyggelsesplan
Servitut 5 - 15.08.2011-1002825734 - Lejekontrakt
Servitut 6 - 11.12.2017-1009408210 - Servitut om spildevandsanlæg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.920 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 660 pr. måned til varmeAndre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab.

Der henvises til side 6

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Top Danmark
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
 Købspris: kr. 325.000

 Sagsnr.: KH-0021-0157
 Boligyldelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	714.994
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	714.994
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	389.994

Overdragelsessum ekskl. løøsøre (købspris) kr. 325.000

Andet løøsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løøsøre	kr.	325.000

Boligyldelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	26.964
Boligyldelse i alt pr. år	kr.	26.964
Boligyldelse i alt pr. md.	kr.	2.247

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	325.000
Gebyr til administrator, ANSLÆT	kr.	2.000
Pr. adkomsterklæring, ANSLÆT	kr.	1.500

I alt kr. 328.500

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningskema 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 Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	325.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	79.530
Teknisk pris	kr.	404.530

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Der henvises til side 6

Venteliste:

Fremleje: Ja NejHusdyr: Ja NejGæld uden for købesummen:

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

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen Ja NejOplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditlån,	Obligationslån	01.01.2028	4.023.390				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

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.

Adresse: Fasanvej 4, st. tv., 8800 Viborg
Købspris: kr. 325.000Sagsnr.: KH-0021-0157
Boligydelse/md.: kr. 2.247

Dato: 16.06.2024

Andre forhold af væsentlig betydning:**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Købers kontantbehov:

Køber gøres særligt opmærksom på, at der kan være et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningen i forbindelse med udarbejdelse af overdragelsesaftalen.

Større instandsættelsearbejder:

at der jf. besvarelse fra foreningen er vedtaget større vedligeholdelsesarbejde. Informationerne tilgår som følge af manglende mægler besvarelse. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.