



REAL

Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	80
Købspris	295.000	Værelser	3
Boligydelse	1.500	Byggeår	1986
Forbrugsafh. udgift	583	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5502**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

3 gode grunde til at købe andelsboligen:

- * Attraktiv og LAV boligydelse pr. mdr
- * Enderækkehus med den skønneste have/terrasse.
- * Beliggende attraktivt i Ulbjerg på stille og rolig villavej.

Bonusinfo:

- * Mulighed for hurtig overtagelse.

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: Stine Ambrosius Mathiasen



Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025

Hyggelig andelsbolig med solrig terrasse og lav boligydelse – beliggende i naturskønne Ulbjerg

Velkommen til Bakken 5A – en indbydende andelsbolig på 80 kvm, opført i 1986, beliggende som enderækkehus i rolige og grønne omgivelser. Her får du en fantastisk kombination af god plads, skøn beliggenhed og ikke mindst en særdeles lav månedlig boligydelse på 1.500 kr. pr. måned.

Boligen byder på en funktionel planløsning med entré og adgang til separat bryggers. Herfra føres du videre til boligens naturlige samlingspunkt: en lys og rummelig stue med stort vinduesparti, der giver et fantastisk lysindfald og direkte udgang til en flisebelagt solterrasse – perfekt til sommerens hyggestunder.

Køkkenet er i forlængelse af stuen, og derudover rummer boligen to gode værelser samt et pænt badeværelse med bruseniche. Der er også et praktisk udhus på 5 kvm til opbevaring.

Her har du mulighed for at sætte dit eget præg på boligen, og samtidig blive en del af en meget sund og veldrevet andelsboligforening.

Beliggenheden i Ulbjerg er helt unik – du er omgivet af noget af Danmarks smukkeste natur med Ulbjerg Klint, Limfjorden og kun få minutter til Virksund, hvor du finder både badestrand og lystbådehavn.

Opvarmning sker via el og varmepumpe, og boligen har energimærke C.

Kontakt os for en fremvisning – her får du virkelig meget bolig og beliggenhed for pengene!

Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025



Rummeligt køkken med et godt lysindfald.



Mulighed for spiseplads i køkkenet.



Regulær stue med et fantastisk lysindfald.



Badeværelse med brus.



I alt 2 gode værelser.

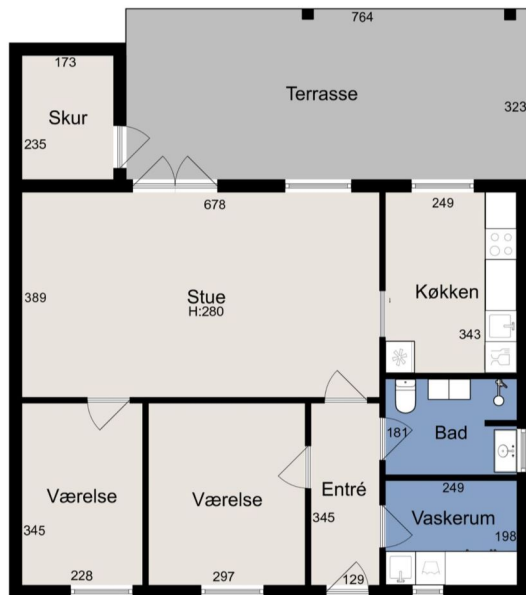


Til andelsboligforeningen hører en stor fælles p-plads.

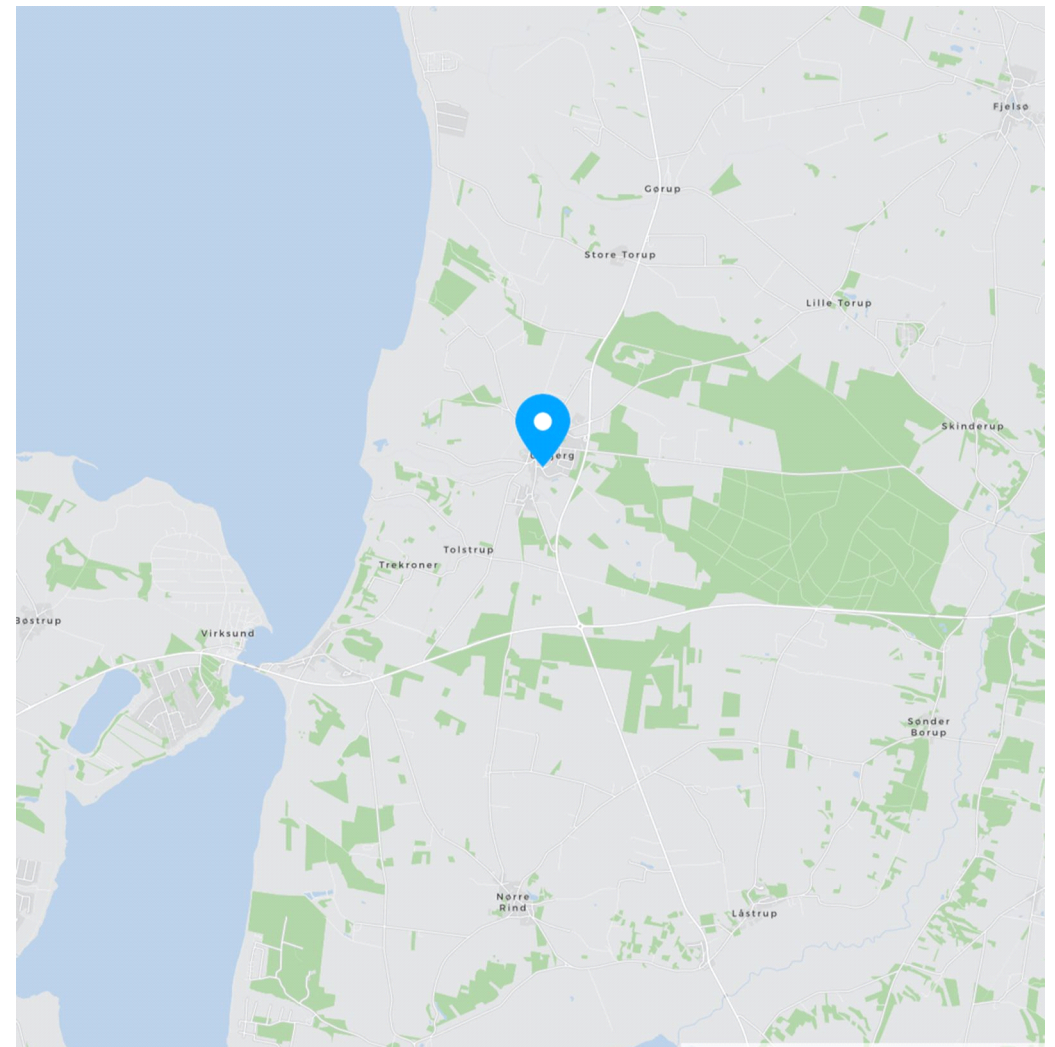
Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligyldelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 9 ay Ulbjerg By, Ulbjerg
BFE-nr.: 3464816
Opført/ombygget år: 1986
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 3.075.000
Energimærkning: Energimærke C.

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse jf. vedtægterne.
Andelnr.: 5A
Fordelingstal vedr. formuen: 105000/630000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 105000/630000
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Brugsret: Egen privat for- og baghave

Fællesfaciliteter: Fælles p-plads.

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 80 m²
Andre arealer ifølge BBR: 5 m²
- heraf Udhus: 5 m²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte Mrk. Electrolux.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Komfur med keramisk kogeplade Mrk. Voss kr. 0, Køleskab Mrk. Electrolux kr. 0, Opvaskemaskine Mrk. AEG kr. 0.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut:

* 26.11.1903 - Dok om forbud mod at drive forskellige former for næringsvirksomhed mv.

Lokalplan:

Andelsboligforeningen er omfattet af lokalplan: Bakken i Ulbjerg plannummer: PB12
Andelsboligforeningen er omfattet af lokalplan: Bakken i Ulbjerg plannummer: 23-1-5
Andelsboligforeningen er omfattet af lokalplan: Bakken tæt/lav bebyggelse i Ulbjerg plannummer: 23-2-26

Kommuneplan:

Andelsboligforeningen er omfattet af:

* Viborg Kommuneplan 2017-2029 - link:

https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

vedtaget: Planens navn: Ulbjerg Blandede boliger - plannummer: ULBJ.B4.01 + ULBJ.B4.02

Vedtaget: Planens navn: Ulbjerg Blandet bolig og erhverv - plannummer: ULBJ.C2.01

* Forslag til Kommuneplan 2025-2036 LINK:

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf

Forslag: planens navn: Ulbjerg Bycenter - plannummer: ULBJ.C1.01

Forslag: Planens navn: Ulbjerg Blandede boliger - plannummer: ULBJ.B4.02 + ULBJ.B4.01

Planstrategi 2040 - det gode liv i Viborg Kommune - link:

https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Drikkevandinteresser:

Andelsboligforeningen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Kirkebyggelinje

Køber er gjort bekendt med, at andelsboligforeningen er beliggende indenfor en Kirkebyggelinje.

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 4.965,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: El-varme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre 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 Alm. Brand Forsikring A/S, Dansk Boligforsikring A/S, Modstrøm A/S,

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
 Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
 Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	481.744	Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	18.000	Købspris / udbetaling	kr.	295.000
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	481.768						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	186.768						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	295.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	18.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	295.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.500			
						I alt	kr.	295.000
						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 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.	295.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	30.720
Teknisk pris	kr.	325.720



Adresse: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligydelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Andelsboligforeningen består af 6 rækkehuse med hver sin have. En fælles parkeringsplads.

Foreningen ledes af en bestyrelse, som er en del af foreningens beboere, som er valgt på den årlige generalforsamling og med udgangspunkt i andelsboligforeningens vedtægter.

En meget sund og velfungerende andelsboligforening med en friværdi på 94%.

Venteliste: ja, jf. vedtægterne § 13 stk. 2. Men ventelisten er blevet spurgt.

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej der henvises til vedtægterne § 12

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej der henvises til vedtægterne § 13

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.
Kassekredit	Andet		167.604			0,02	Nej		der afdrages pt ikke på gælden.

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: Bakken 5A, Ulbjerg, 8832 Skals
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 493-5502
Boligyldelse/md.: kr. 1.500

Dato: 20.05.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugssudgifter

Forbrugssudgifter til hhv. vand, vandaflledning, varme og el betales af ejer/andelshaver direkte til de respektive forsyningsværker.

Boligyldelse stiger

Det er blevet besluttet på generalforsamling af d. 08.05.2025, at boligafgiften stiger med 200 kr til kr 1.700 kr pr måned fra d. 01/01-2026.

Offentlig støtte

Foreningen har modtaget offentlig tilskud, som kan kræves tilbagebetalt ved evt. salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med anden andelsboligforening på kr. 1.633.386 jf. regnskabet for 2024.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne andelsbolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400