

REAL



Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	89
Købspris	380.000	Værelser	3
Boligydelse	3.300	Byggeår	1990
Forbrugsafh. udgift	530	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5477**

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: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

3 gode grunde til at købe andelsboligen:

- * Rækkehus med egen for- og baghave og carport
- * Udsigt til søen fra den syd-vestvendte have/terrasse.
- * Sund og velfungerende andelsboligforening

Bonus info:

- * Ikke ryger bolig.

Husdyr:

Hver bolig må have 1 husdyr, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere.
Der henvises til vedtægterne § 12.

Internet/tv

Det står andelshaveren frit at vælge hvilken tv-/internetudbyder der ønskes.

Fiberbredbånd - Norlys

Foreningen har i 2023 fået installeret fiberbredbånd fra Norlys ind i alle boligerne.

Andelsboligforeningens fællesareal:

Skønneste rekreative område med bord/bænke og bålsted med udsigt til søen.

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: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025

Drømmer du om en rolig hverdag i naturskønne omgivelser? Nu har du muligheden for at blive en del af Sparkær – kåret som Årets Landsby i Region Midtjylland 2023!

Denne velindrettede andelsbolig fra 1990 byder på 102 veldisponerede kvadratmeter, heraf 89 kvm bolig og en charmerende udestue med udgang til en syd-/vestvendt terrasse med en skøn udsigt over grønt areal og sø.

Boligen byder dig velkommen via funktionelt entré/bryggers, som praktisk fungerer som fordelergang til to rummelige værelser, et lyst badeværelse med gulvvarme og et funktionelt køkken med mulighed for spiseplads.

Fra køkkenet træder du ind i hjemmets naturlige samlingspunkt – en rummelig spise- og opholdsstue, hvor du kan nyde udsigten til de grønne omgivelser. Herfra er der adgang til udestuen, hvor du kan forlænge sommeraftenerne og nyde udsigten og haven.

Mere end blot en bolig – en tryk og veldrevet andelsforening

Med en månedlig boligydelse på kun 3.300 kr. får du en økonomisk fordelagtig bolig, hvor alle faste udgifter til andelsforeningen er inkluderet – herunder renter, afdrag, forsikring, ejendomsskatter og løbende vedligeholdelse af fælles bygning.

Andelsboligforeningen er økonomisk sund med en imponerende friværdis på 90%. Her bor du trygt i en velholdt forening med 11 flotte andelsboliger, hvor fællesskab og trivsel er i højsædet – for alle aldersgrupper.

Bo i hjertet af Sparkær - Årets Landsby i Region Midtjylland i 2023

Sparkær er kendt for sit stærke fællesskab og aktive lokalmiljø. Du har nem adgang til indkøb, skole, børnehave, SFO, fritidsaktiviteter og offentlig transport – herunder tog, som bringer dig til Viborg på blot ca. 8 minutter!

Byen byder desuden på et væld af aktiviteter, herunder en idrætsforening, amatørteater, seniorklub og Billingsparken – byens grønne samlingspunkt med året-rundt-aktiviteter.

Elsker du naturen? Så vil du sætte pris på de nærliggende naturskønne områder som Mønsted Plantage, Mønsted Kalkgruber og/eller måske en is i havnelandsbyen Hjarbæk beliggende direkte ud til Hjarbæk Fjord.

Kontakt os for en fremvisning!

Denne hyggelige andelsbolig skal opleves – Kontakt os for en fremvisning på tlf. **8667 1400**.

Adresse: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025



Yderst velbeliggende ud til grønt areal og sø



Fantastiske udsigt fra den syd-/vestvendte have



Køkken med mulighed for spiseplads



Regulær stue med udsigt over grønt areal



Udestue med udgang til syd- og vestvendt terrasse med udsigt

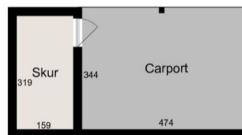


Lyst badeværelse med brus

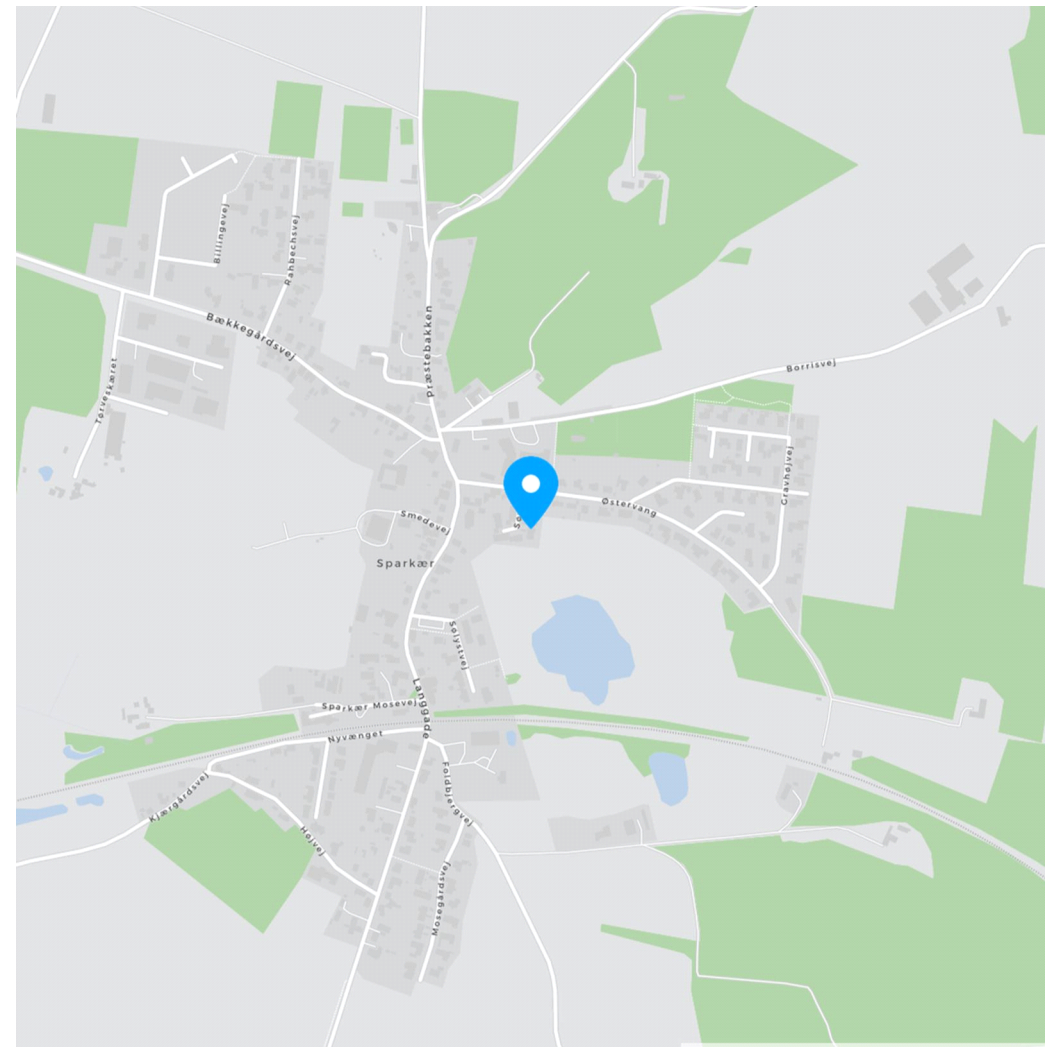
Adresse: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6 cu Sparkær By, Nr. Borris
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1990
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.10.2020
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 10.900.000
Energimærkning: Energimærke C.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 3
Fordelingstal vedr. formuen: 1089417/12137025
Fordelingstal vedr. boligafgift: 3300/36400
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Brugsret: * Carport med redskabsrum
* Forhave og baghave

Fællesfaciliteter: Fællesareal med bord-/bænkesæt,
p-plads/gæsteparkering

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 89 m²
Andre arealer ifølge BBR: 38 m²
- heraf Carport: 18 m²
- heraf Udhus: 7 m²
- heraf Udestue: 13 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.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
Komfur kr. 0, Opvaskemaskine kr. 0, Køle-/fryseskab kr. 0, Vaskemaskine kr. 0.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 24.10.1905 - Dok om vandværk mv, Om resp. se akt
* 01.02.1980 - Dok om ret til olietank mv
* 29.01.1990 - Dok om vej mv

Kommuneplan:

Andelsboligforeningen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029 LINK:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Vedtaget: Sparkær Blandede boliger - plannummer: SPAR.B4.05
Vedtaget: Sparkær Blandede Boliger - Tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2017-2029 -
plannummer: SPAR.TA.01_T66 og SPAR.B4.02_T66 - LINK:
Forslag til Kommuneplan 2025-2036 - LINK:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf
Forslag: Sparkær Blandede Boliger - plannummer: SPAR.B4.04 og SPAR.B4.02
Vedtaget: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune - LINK:
https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Lokalplan:

Andelsboligforeningen er omfattet af Lokalplan Boligområde i Sparkær
Plannummer: 4B.01.01.
Link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1057215_APPROVED_1269342980587.pdf

Kirkebyggelinje

Køber er gjort bekendt med, at foreningens ejendom er beliggende indenfor en
kirkebyggelinje.

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.362 Forbrug: 915,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 Frida Forsikring Agentur A/S, Dansk Boligforsikring A/S, Altibox

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 Almindelig Brand Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
 Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
 Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	1.089.417	Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	39.600	Købspris / udbetaling	kr.	380.000
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.089.417						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	709.417						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	380.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	39.600			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	380.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.300			
						I alt	kr.	380.000
						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.	380.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	40.031
Teknisk pris	kr.	420.031



Adresse: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Andelsboligforeningen består af 11 huse med hver sin have og carport. Et super hyggeligt fællesareal med borde, bænke, bålplads og med en fantastisk udsigt over søen og grønt areal. 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. Området og boligerne er både børnevenligt og handicapvenligt.

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

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej der henvises til vedtægterne § 11

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej max et husdyr pr. bolig, se Vedtægterne § 12

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.
Realkredit Danmark	Andet		801.984		2,5	12 år	Nej		indekslån
Realkredit Danmark	Andet		397.791		2,5	11,5 år	Nej		indekslån

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Bemærk: andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Der henvises i øvrigt til årsrapport 1. januar - 31. december 2024 for nærmere oplysninger.

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: Søvang 3, Sparkær, 8800 Viborg
Købspris: kr. 380.000

Sagsnr.: 493-5477
Boligydelse/md.: kr. 3.300

Dato: 29.04.2025

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.

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. 722.729 jf. regnskabet for 2023.

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 ejendomsskatteformen. 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 salgssopstillingen 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