

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligyldelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Ønsker I at blive del af et unikt bofællesskab, hvor sammenholdet er stærkt, og I vil føle jer hjemme fra dag 1? I Bofællesskabet Abildgården finder I netop dét, og her på Abildgården 14 rykker I ind i en af foreningens store boliger - perfekt til børnefamilien. Velkommen til!

Boligen fordeler sig på 3 plan, og I bydes indenfor i entréen med plads til overtøjet, før I bevæger jer ind det lyse, indbydende køkken-alrum med et flot, stilrent køkken og spiseplads samt udgang til en sydvendt terrasse ud til fællesarealerne. De lyse rammer følger jer hele boligen rundt, og på næste etage venter boligens 2 første værelser jer - et mindre samt et større værelse med loft til kip og ovenlysvinduer. I har desuden udgang til en hyggelig, privat have fra gangarealet her.

Turen går videre op ad trapperne, hvor en dejlig stue tager imod jer, og herfra har I indgang til endnu 2 herlige værelser med hemse og et dejligt lysindfald fra ovenlysvinduerne.

Til andelen hører også en carport, cykelskur og 2 pulterrum, samt andel i fællesfrysere.

Andelsboligen er en del af Bofællesskabet Abildgården, der er et velfungerende bofællesskab med 15 boliger. På nuværende tidspunkt er der 24 voksne og 6 børn mellem 1 og 86 år. Der er fællesspisning i Fælleshuset fire aftener om ugen, og foreningen samles til hyggeligt samvær, arrangementer, fællesmøder samt arbejdsdage. Til andelen hører et stort fælleshus med industrikøkken, stor og flot spisestue, TV-stue, vaskekælder, toilet med bad, legerum, bordtennisrum, værksted samt 2 gæsteværelser. Ydermere er der stor køkkenhave med drivhus, smukt gårdareal med legeplads, bålplads, boldbane og skønne udenomsarealer med mange æbletræer. Det udvendige vedligehold klares af andelsboligforeningen. Det er gratis at benytte vaskefaciliteterne.

Book fremvisningen nu!

Hjemmeside til foreningen: <https://www.abildgaarden.info/>

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: Mette Pedersen

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024



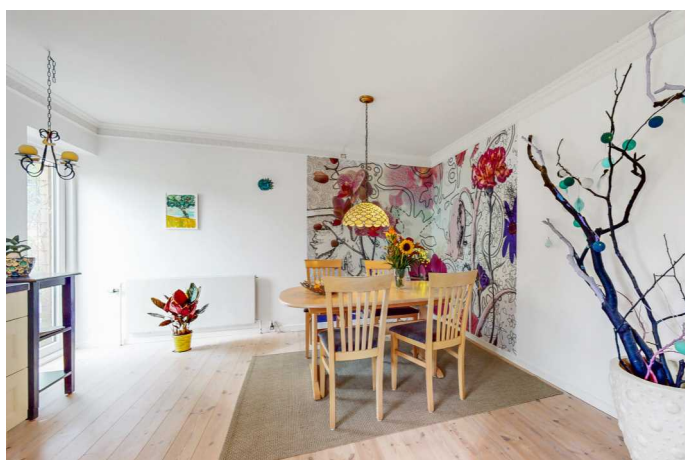
Set fra haven



Set fra haven



Køkken



Spisestue



Badeværelse



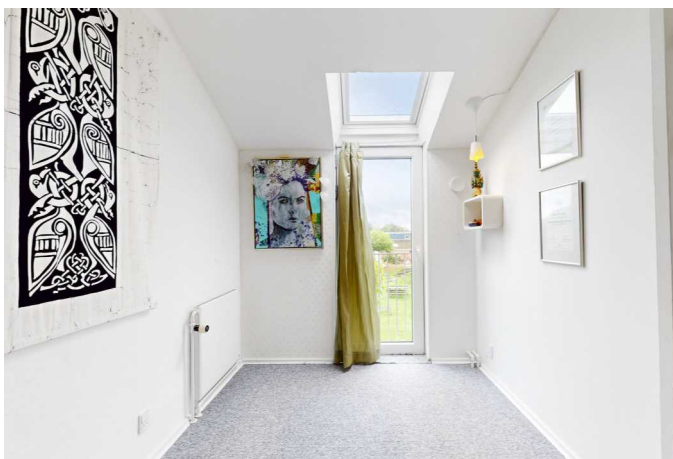
Indendørs

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024



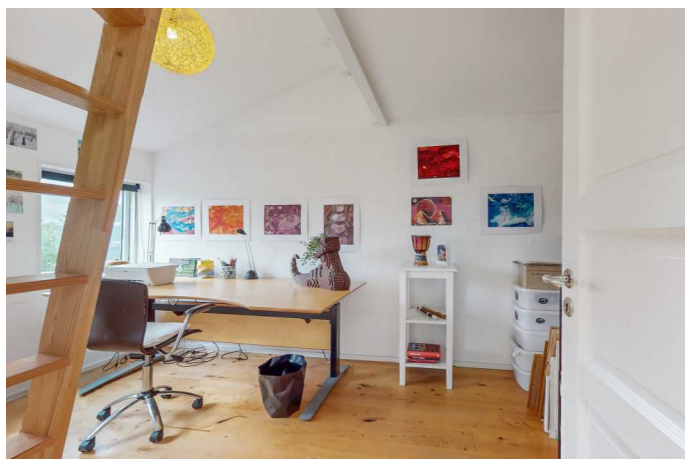
Soveværelse



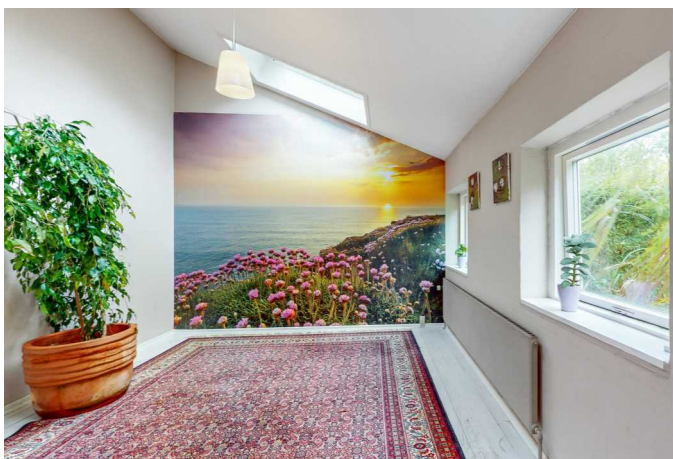
Indendørs



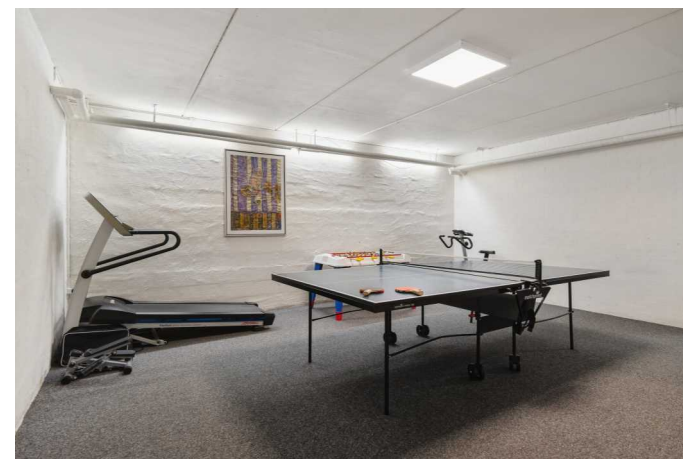
Indendørs



Arbejdsværelse



Indendørs



Hobbyrum

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Kolding

Matr.nr.: 5063654

BFE-nr.: 1985

Opført/ombygget år: 1985

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering

Pr.: 31.12.2022

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 26.500.000

Energimærkning: Energimærke B.

Fællesfaciliteter: Fælleshus

Gårdareal med legeplads

Bålplads

Boldbane

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Andelnr.:

Fordelingstal vedr. formuen: 1719061/20331898

Fordelingstal vedr. boligafgift: 4199/47198

Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningsskema for selve andelsboligen.

Brugsret: Køkkenhave m. Drivhus

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR: 107 m²

Andre arealer ifølge BBR: 0 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

BOLIGOMRÅDE V KIRKESTIEN I AGTRUP

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Agtrup Syd

Servitutter:

02.10.1984-22175-53 - Lokalplan

04.10.1985-23923-53 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

08.01.2021-1012568934 - Servitut om frafald af ret til afledning af tag-og overfladevand til BlueKolding Spildevand A/S

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

Grundejerforening: Vides ikke

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Gardiner til ovenlys vinduer (afskrivning 100 %).

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug: 8,15 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Erhvervsforsikring Danmark

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.719.061
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	113.697
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	55.000
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.777.758
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	379.758

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 1.398.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.398.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	50.390
---	-----	--------

Boligydelse i alt pr. år	kr.	50.390
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	4.199

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	1.398.000
Gebyr til administrator, ANSLÆT	kr.	2.000
Pr. adkomsterklæring, ANSLÆT	kr.	1.500

I alt kr. 1.401.500

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 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.	1.398.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	308.484
Teknisk pris	kr.	1.706.484

Adresse: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Se vedtægter.Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Man må gerne have dyr, men de må ikke komme ind i fælleshuset.Gæld 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.
Realkredit Danmark	Obligationslån		4.092.000	3.930.979	-0,06		Nej		
Danske	Ejerpantebrev		6.933.900				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: Abildgården 14, Agtrup, 6091 Bjert
Købspris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SU-0014-9846
Boligydelse/md.: kr. 4.199

Dato: 02.05.2024

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 indeværende 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 forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Købers kontantbehov:

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

Huslejestigning:

Der kommer en huslejestigning på kr. 800 pr måned i nærmeste fremtid.