

Salgsopstilling

Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
Købspris: 699.000

Sagsnr.: 51-X0001206
Boligydelse/md.: 4.700

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velindrettet andelsbolig i en supergod forening

I vil huske andelsboligen på Vænget 13 for de behagelige lysindfald og den gennemtænkte planløsning i ét plan. Udearealerne gør indtryk på tværs af en solrig terrasse, egen carport og redskabsrum. Foreningen er utroligt veldrevet, og beliggenheden i Nørre Bjert forsyner jer med en nem tilgang til indkøbsmuligheder, skov, skole og mere til.

Stuen skiller sig mærkbart ud med sin vældige størrelse. Her møder indretningen absolut ingen modstand, og rummet syner kun endnu større af at modtage gode mængder dagslys fra sydvendte glaspartier. Herfra er der direkte tilgang til køkkenet med lyse skabelementer opsat i en vinkel.

De to værelser er placeret i hvert sit diagonale hjørne, så hjemmets beboere ikke generer hinanden. Begge værelser er arrangeret med faste skabe fra gulv til loft, og det er derfor nemt at finde plads til jeres ting. Badeværelset er en klassisk model med hvide klinker og bruseafsnit, og endelig er der et praktisk bryggers med egen indgang.

Baghaven er en skøn og ugeneret sag med en fliseterrasse langs huset og et overskueligt græsareal. Beplantningen er en variation af hæk, træer og buske. På den modsatte side af huset finder I carporten med tilknyttet redskabsrum.

Matriklen ligger i en lille, lukket lomme tæt på hverdagens bekvemmeligheder, store og imponerende skovområder, Kobbelsøerne og Kolding Fjord. I får omtrent 600 meter til nærmeste supermarked, ligesom det er let at komme til midtbyen, hvor et væld af forretninger og spisesteder byder sig til. Nærmiljøet er desuden velforsynet med den populære Lyshøjskolen, daginstitution og idrætsfaciliteter.

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: Gert Rosendahl

Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 51-X0001206
Ejerudgift/md.: kr. 4.700

Dato: 9.5.2025



Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
Købspris: 699.000

Sagsnr.: 51-X0001206
Boligydelse/md.: 4.700

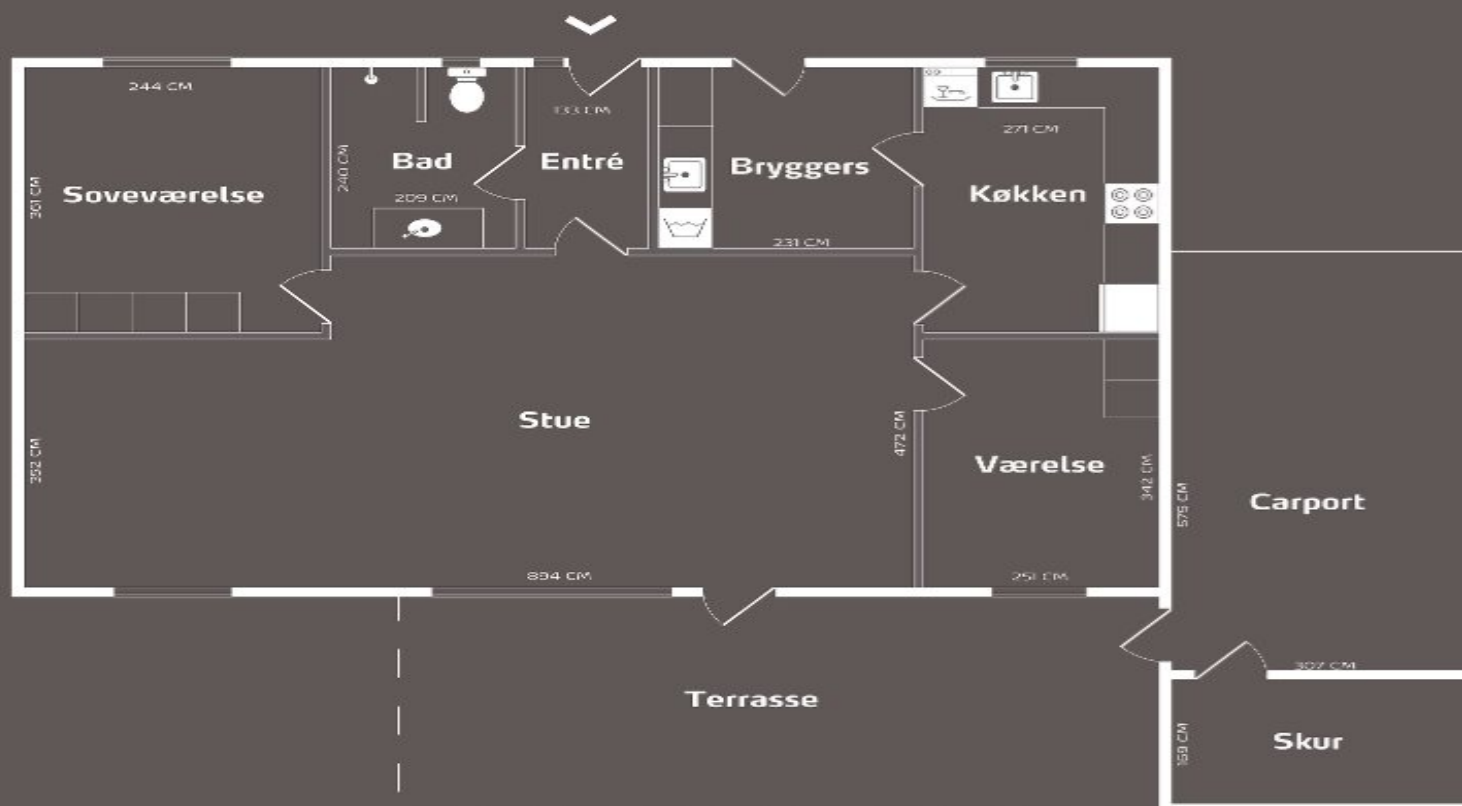
Dato: 9.5.2025



Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: 699.000

Sagsnr.: 51-X0001206
Boligyldelse/md.: 4.700

Dato: 9.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
 Købspris: 699.000

Sagsnr.: 51-X0001206
 Boligyldelse/md.: 4.700

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: Kolding

Matr.nr.: 13hf Nr. Bjert By, Nr. Bjert

BFE-nr.: 7259821

Opført/ombygget år: 1993

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering

Pr.: 01-10-2022

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 13.800.000,00

Energimærkning: C

Fællesfaciliteter: grønt areal

Andelsboligen

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Andelnr: 7

Fordelingstal vedr. formuen: 1/9

Fordelingstal vedr. boligafgift: 1/9

Evt. bemærkninger til boligafgiftens
 fordeling: Ingen

Brugsret: Carport og redskabsrum - egen have

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR: 95 m²

Andre arealer ifølge BBR: 23 m²

-heraf Carport 23 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

SHAMROCK - ET BOLOGOMRÅDE I NR. BJERT MELLEM RYTTERSKOLEVEJ OG
 SKOLEBAKKEN.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Inventar og løsøre:

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

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.

Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
Købspris: 699.000Sagsnr.: 51-X0001206
Boligyldelse/md.: 4.700

Dato: 9.5.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.300,00 Forbrug: 10,76 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Andelsboligens primære varmekilde: Ingen varmeinstallation

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens 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:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos Oplyses af foreningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Ejerpantebrev kr. 40.000,00

Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
 Købspris: 699.000

 Sagsnr.: 51-X0001206
 Boligydelse/md.: 4.700

Dato: 9.5.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	839.000,00
Forbedringer	Kr.	15.000,00
Særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	-79.000,00
Fradrag for mangler	Kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr.	775.000,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-76.000,00
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	Kr.	699.000,00
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	Kr.	699.000,00

Boligydelse:

Boligafgift	56.400,00
Boligydelse i alt pr. år	Kr. 56.400,00
Boligydelse i alt pr. md.	Kr. 4.700

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	699.000,00
Egen rådgiver anslået	6.000,00
Anslået udgift til administrator	3.500,00
I alt	Kr. 708.500,00

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.	699.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	Kr.	437.095,00
Teknisk pris	Kr.	1.136.095,00

Adresse: Vænget 13, Nr Bjert, 6000 Kolding
Købspris: 699.000

Sagsnr.: 51-X0001206
Boligydelse/md.: 4.700

Dato: 9.5.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Andelsboligforeningen består af 9 andele

Venteliste: Nej

Fremleje: Nej

Husdyr: Ja

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

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit	Kontantlån	5.450.068,00	31-12-2049	Nej	Ej oplyst	Se regnskab

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Der er ikke andre lån i foreningen

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.