



Spændende bolig i bofællesskabet Andreaslyst i Sdr. Bjert.

Bjert, Agtrup Sønderbyvej 16F

- Hus lige ud til det grønne
- Godt ventilationsanlæg
- Opvarmning er jordvarme
- Adgang til stort fælleshus
- Eldorado for børnefamilien



151 m²



1/4



1



500 m²



A2010



2010

Kontantpris

2.950.000

Ejerudgifter pr. md.

3.352

Finansieret:

Udbetaling

150.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:

16.272/13.005

Rækkehus

Sag: S016FLPH



Kontakt:

Lars P. Henriksen
Ejendomsmægler MDE

Tlf.: 2137 7010

Mail: lp4@nybolig.dk

Nybolig Kolding A/S

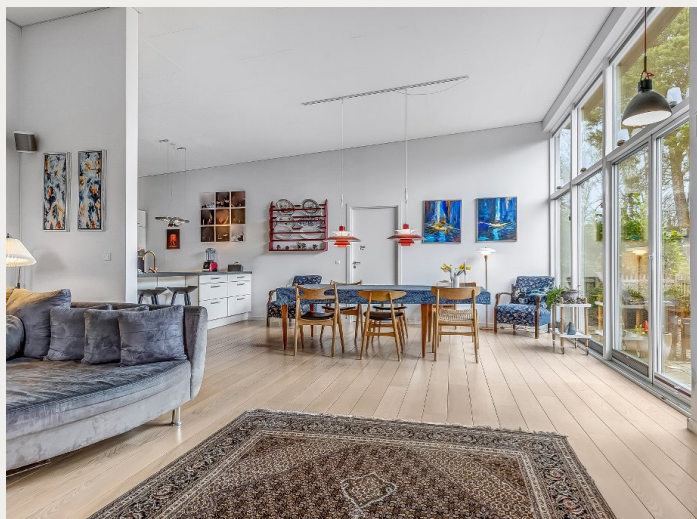
Vestre Ringgade 2A · 6000 Kolding · 6001@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf 75528033 · Find os også på:  



Adresse: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025



Salgsopstilling

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: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer i om at flytte i bofællesskab?

Nu har i mulighed for at realisere drømmen i et veletableret, børnevenligt, super hyggeligt bofællesskab midt i Sdr Bjert ved Kolding. Bofællesskabet Andreaslyst består af 10 familier, der hver ejer deres eget hus på egen grund. Der ud over er der et ca. 250 m² stort fælleshus, hvor vi laver mad og spiser sammen 3 gange om ugen, en stor fælles have, garage/værksted, tagterrasse, bålsted, shelter, to nedgravede trampoliner og en fritstående med net, legeområder, frugttræer, bærbuske og masser af grønt.

Huset blev bygget i 2010, er energiklasse A 2010, opvarmet med gulvvarme i alle rum, forsynet fra et Nilan jordvarmeanlæg og med et Nilan balanceret ventilationsanlæg, der også opvarmer brugsvandet. Ud over et stort, lyst køkken-/alrum med store, sydvendte vinduespartier er der tre store (>13 m²) og et lidt mindre (9,5 m²) værelse, to badeværelser (et med badekar, et med bruser) og et rummeligt bryggers, der også fungerer som indgang.

Til huset hører en markise-overdækket terrasse og en lille forhave, der vender mod fællesarealerne, samt en ugeneret, privat baghave. Der ud over er der et fint, isoleret skur på 9 m² og et cykelskur på 5 m².

Grunden og huset ligger nederst på Andreaslyst, længst væk fra Sønderbyvej og direkte op ad Sdr Bjert boldbane, hvor der er rig mulighed for at spille fodbold, rundbold, frisbee, hundetræning, flyve med drager, træne taekwondo eller hvad man ellers kan finde på. Skolen og to af byens børnehaver ligger lige på den anden side af boldbanen, byens tredje børnehave og vuggestuen ligger ca. 300 m væk. Rema 1000 og Bjert Gamle Brugs ligger få hundrede meter i hver sin retning. Til Downtown Kolding er der små 6 km, Lillebælt er kun ca. 8 km væk.

At flytte i bofællesskab er mere end bare at købe en ny bolig - man skal primært ville fællesskabet og selve boligen kommer derfor lidt i anden række. Hvis i er interesserede, viser ejeren gerne huset og resten af Andreaslyst frem, oftest vil der også allerede her være mulighed for at hilse på nogle af de kommende bofæller og måske kan i aftale et nyt besøg til en fællesspisning.

Nybolig i Kolding, sikrer der er styr på alle detaljer i papirgangen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, 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.

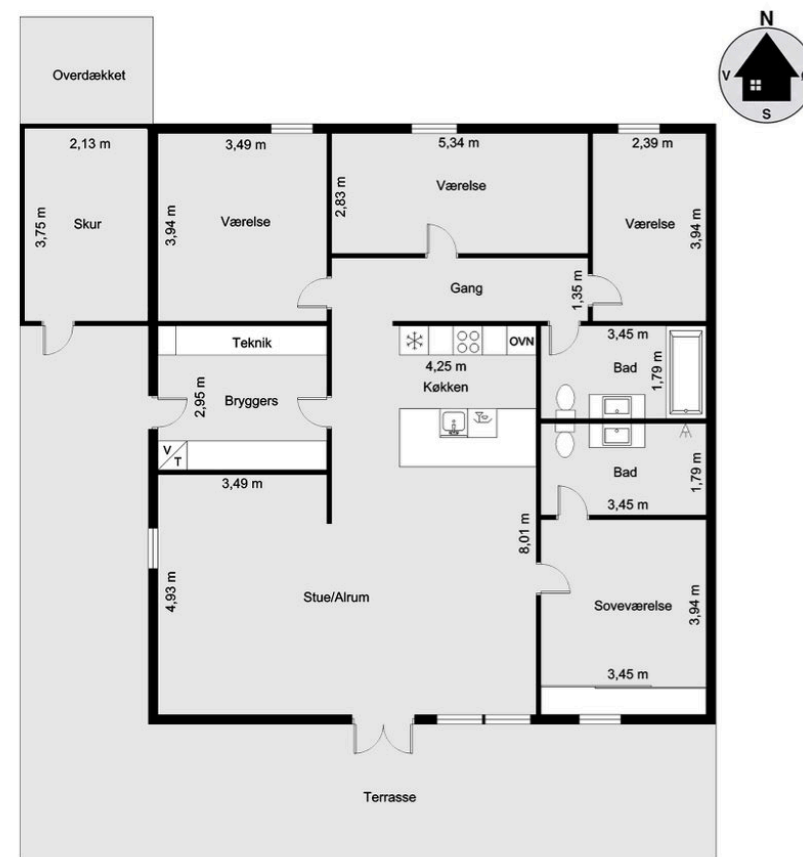
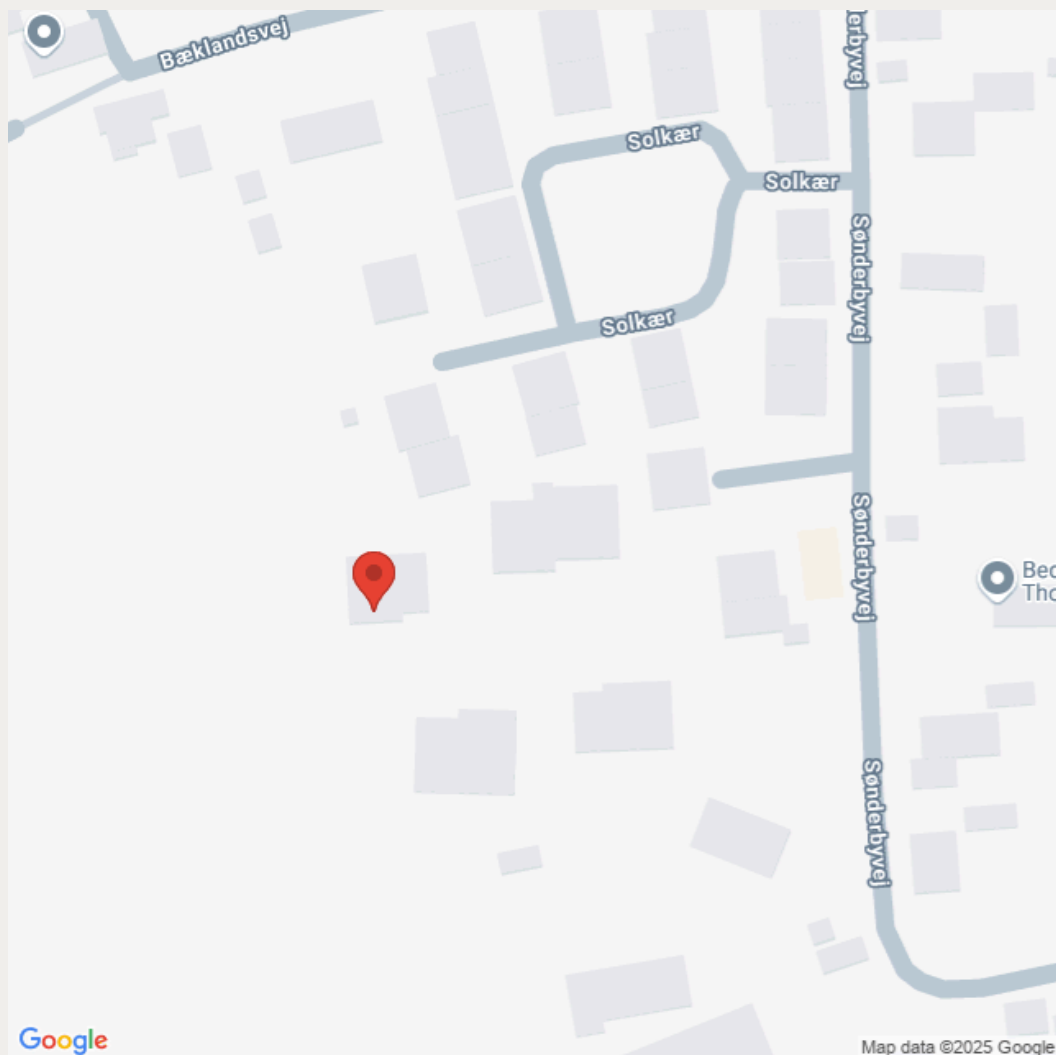
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars P. Henriksen

Adresse: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Adresse: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 93u Agtrup By, Sdr. Bjert
BFE-nr.: 100034808
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe ved jordvarme
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.549.000,00
Grundværdi: 691.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.039.200,00
Grundlag for grundskyld: 552.800,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Miele induktionskomfur, Miele emhætte, Miele ovn, Miele køleskab, Siemens opvaskemaskine, Miele skabsfryser.
Nilan JVP 2 og Nilan VP 18.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	500 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	151 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.11.2010 Servitut om p-pladser, ledninger og fællesareal
12.9.2011 Servitut om vandedning
6.12.2011 Vedtægter: Vedtægter for grundejerforeningen Andreaslyst

Kommuneplan 2021 - 2033 er gældende

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Andreaslyst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikret i Tryg under police nr. 805-5.000.909.105
Udgift til forsikring er anslået på basis af oplysning fra 2020.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.000,00 Forbrug: 3.010 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe ved jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/ årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Kloak

Ejendommen er separatkloakeret.



Adresse: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 10.399,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 6.136,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.200,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 3.146,30	I alt
Grundejerforening	kr. 16.200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse uoplyst ansl.	kr. 140,24	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.222,46	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.272 md./ 195.264 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.005 md./ 156.064 år v/ 26,42 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.3.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Sønderbyvej 16F, Agtrup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: SO16FLPH
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 31.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.018.000,00	2.018.000,00	2.027.706,58	DKK	4,09	107.385,88	28,50	5,01				



Tid til et nyt hjem?

Hvis du har en bolig du vil sælge, kommer vi gerne forbi og giver en gratis og uforpligtende salgsvurdering. Så ved du præcis, hvad din bolig er værd.

Hos Nybolig Kolding A/S tilbyder vi selvfølgelig Solgt eller Gratis*
*Undtaget foto, tilstandsrapport, eleftersyn samt energimærke.

**Til alle tider.
Til alle hjem.**

Nybolig Kolding A/S

Glenn Gadegaard & Søren Brink

Vestre Ringgade 2A · 6000 Kolding · 6001@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 75528033

