

## Salgsopstilling

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

Dato: 11.04.2024



### Beskrivelse:

Her på Binderupvej 4A får I fantastisk charme for alle pengene i denne nydelige, ældre villa. I kommer ikke til at mangle plads på de velfordelte kvadratmeter, og I får alverdens muligheder for at sætte jeres præg på jeres nye hjem - hertil placerer I jer naturskønt i Bjert. Hjertelig velkommen til!

Den lyse entré er jeres første møde med hjemmet, og herfra går turen videre ind i boligens rummelige køkken. Her bliver hverken skabs- eller bordplads en mangelvare i det velholdte, klassiske inventar, og store som små kan samle som madlavningen her. Adskilt af romantiske buer, der går igen i flere af boligens rum, venter jer 2 flotte stuer med masser af lys. De kan indrettes med stor spisestue, som hele familien kan samles i ved festlige lejligheder, samt en skøn opholdsstue med udsigt til den grønne have. Den ene af stuerne er desuden udstyret med brændeovn, der bidrager til ekstra hyggestemning!

I stueplan finder I boligens første værelse med indbyggede skabe samt skønt dagslys gennem den charmerende karnap. Hertil venter jer et stort badeværelse og endnu en entré i forbindelse med det praktiske bryggers.

På 1. sal venter jer en rummelig, møblerbar repos med adgang til hele 3 store værelser, der byder på et hav af indretningsmuligheder. Hertil er endnu et badeværelse med brus og opbevaring.

I placerer jer i det naturskønne område, Stenderupvej Halvøen, hvor I fra hjemmet har 5-10 minutters afstand til skov til strand i alle retninger - et herligt område, der i sandhed giver ro i sjælen. I Bjert er der desuden både skole og børnehus i det hyggelige lokalsamfund. Alt dette får I samtidig med, at I kun har 5-10 minutters kørsel til Kolding centrum, der byder på et hyggeligt byliv med alt, I behøver.

Book fremvisningen allerede nu!

### 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.

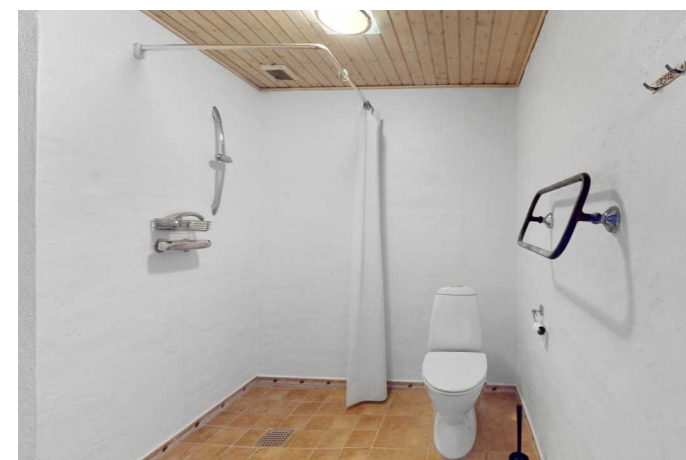
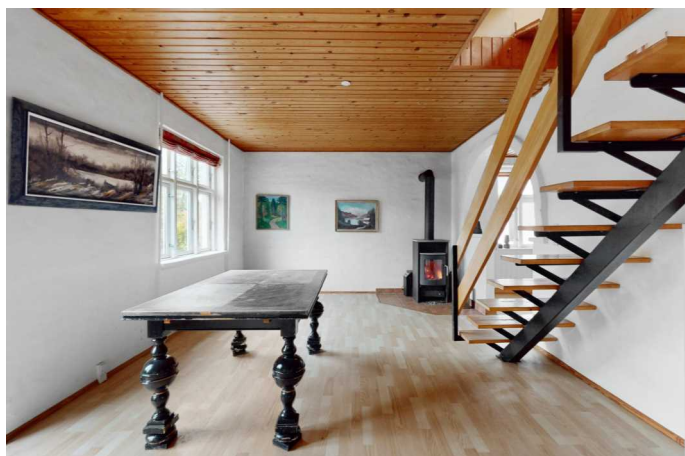
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

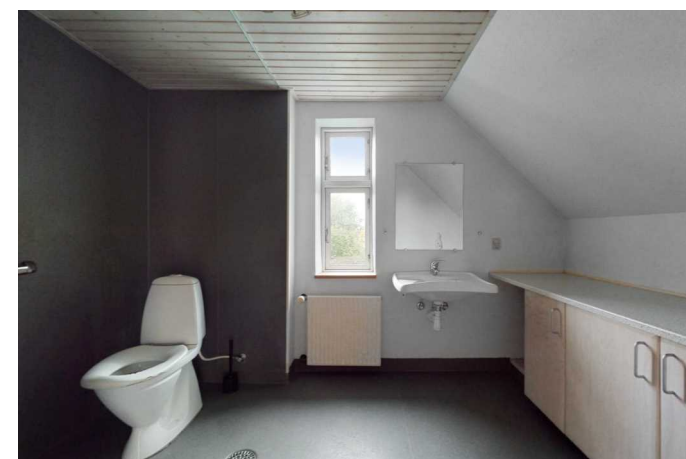
Dato: 11.04.2024



Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

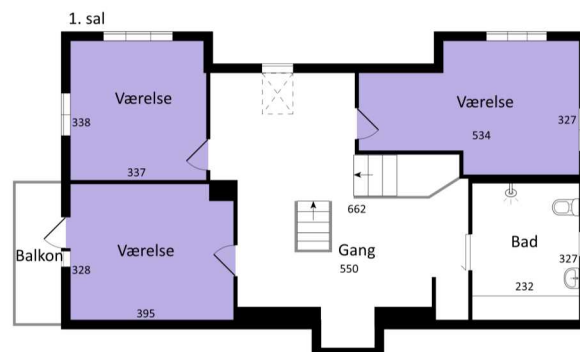
Dato: 11.04.2024



Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

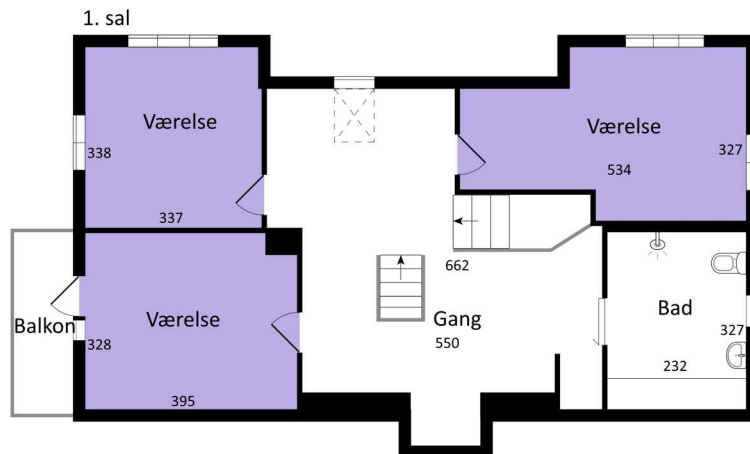
Dato: 11.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

Dato: 11.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 8 p Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert  
BFE-nr.: 8335234  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Kommunevej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1912/1960

**Arealer\***

Grundareal udgør: 1.330 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg. bebyg. areal: 106 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 9 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 66 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 172 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 199 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus: 199 m<sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning  
- af dato: 26.10.2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.269.000 kr.  
Grundværdi: 984.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.815.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 787.200 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Tinglyste servitutter:

- 31.10.1918--911604-53 Dok om navnet er Veum mv
- 15.02.1949--911605-53 Dok om byggelinier mv
- 15.02.1949--911606-53 Dok om byggelinier mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Sdr. Bjert

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

Dato: 11.04.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: ton træpiller + 790 kWh el  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

Dato: 11.04.2024

| Ejerudgift 1. år:     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Grundskyld            | 8.738  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.850.000 |
| Husforsikring         | 6.000  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12.950    |
| Ejendomsværdiskat     | 9.258  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | 8.000     |
| Renovation            | 3.576  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.870.950 |
| Rottebekæmpelse       | 98     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Skorstensfejning      | 1.121  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |           |
| Ejerudgift i alt 1 år | 28.791 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.516 md./ 126.189 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.380 md./ 100.563 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.04.2024

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: 1/8 - 1/2

**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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Binderupvej 4A, 6091 Bjert  
Kontantpris: 1.850.000

Sagsnr.: 198SC-003259  
Ejerudgift/md.: 2.399

Dato: 11.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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 afgiftspantebrevene 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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Tilbehør:**  
Køle/fryseskab (Vestfrost)  
Opvaskemaskine  
Ovn (Siemens)  
Emhætte  
Kogeplade

Internet: Stofa