

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: Schultzvej 6, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 51-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Fin villa med skøn have i Sønder Bjert

Kun ti minutters kørsel fra Kolding centrum finder I denne nydelige etplansvilla i Sønder Bjert. Inde såvel som ude er rammerne velholdte, omend I har god mulighed for at sætte jeres eget præg. Kvadratmeterne fordeler sig over en stor stue, et køkken, to værelser, et badeværelse og et bryggers, mens haven er en flot og frodig oase med masser af bede, træer og terrasser.

Vinkelstuen byder på en række indretningsløsninger og har udsigt til den overdækkede terrasse og haven. Tilstødende finder I køkkenet, som har god plads til madlavningen.

For nu er der etableret to store værelser, men I kan opdele det ene, såfremt I har brug for et ekstra værelse. Derudover er der et badeværelse med brusebadekar foruden et, todelt bryggers.

Haven er nøje anlagt og tydeligt kæret for. Her ses velplejede træer, afstemte bede og fine terrasser, der følger solen fra morgen til aften. Den lange indkørsel, som munder ud i en carport, gør det muligt at parkere flere biler.

I får hjemme tæt på byens lægehus, boldbanerne og sportshal foruden skolen samt en daginstitution. Endvidere er der kun halvanden kilometer til REMA 1000, og afslutningsvis kommer I hurtigt og nemt til Kolding, hvor butikker, caféer og kulturliv frister.

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: Lars Ilkjær Christensen

Adresse: Schultzvej 6, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 51-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025



Adresse: Schultzvej 6, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 51-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025



Dato: 22.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Schultzvej 6, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 51-X0001287
 Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 8bm Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert
 BFE-nr.: 5064580
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1971 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.732.000,00
 Grundværdi: 655.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.385.600,00
 Grundlag for grundskyld: 524.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	704 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Garage	16 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.10.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv hvorfra 8-cg
 OLITANK:
 1500 l fyringsolietanken fra 1971 er tømt og taget ud af brug i 1990 og opgravet i 2018
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Liebherr

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Schultzvej 6, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 51-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Anslået
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.400,00 Forbrug: 2.045,5 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestandere:

Evt ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

Kloak separering:

Køber gøres opmærksom på at kommunen kan have valgt områder til udlægning til ny kloakering, hvor kloakvand og regnvand skilles ad i nyt kloaksystem. Det kan medføre udgifter for køber, hvis dette ikke allerede er sket på ejendommen. Forhør nærmere ved mægler eller kommunen.

Om boligskat:

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

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.732.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 655.000,-

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

Adresse: Schultzvej 6, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 1.645.000

 Sagsnr.: 51-X0001287
 Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.066,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.816,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.256,50
Husforsikring	kr. 4.528,18	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.750,00
Renovation	kr. 3.612,00	I alt	kr.	1.666.006,50
Skadedyr ved kommunen	kr. 152,24			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.174,98			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.151 md./ 109.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.313 md./ 87.753 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: 22.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Schultzvej 6, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 51-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 22.4.2025

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 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.

Gæld udenfor købesummen:

Der er ingen gæld uden for købesummen