

Salgsopstilling

Formulærens 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: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025



Beskrivelse:

Stor familievilla med perfekt placering i Bjert

Dette dejlige hus i Bjert er som skabt til familieliv. Den niveauforskudte bolig byder nemlig på mange værelser og en planløsning, hvor alle familiemedlemmer kan finde deres egne zoner. Her er plads til at trække sig tilbage, men også til at samles. Udenfor fuldendes ejendommen af en velanlagt, rar have og en attraktiv beliggenhed i Bjert.

Når I træder ind i entréen på øverste plan, åbner hjemmet sig op med flere skønne rum. Køkken-alrummet ligger godt placeret sammen med et badeværelse og to værelser, der oplagt kan indrettes til stue og kontor. I modsatte ende findes en særskilt værelsesafdeling med tre værelser, hvor et af værelserne har direkte udgang til en altan.

Flere af hjemmets rum prydes af flotte, sorte klinker med gulvvarme, heriblandt badeværelset på nederste plan, hvor badekarret bidrager til den luksuriøse stemning. Denne underetage rummer også et værelse, et stort bryggers og endnu en stue. Der er desuden direkte adgang fra garagen, hvilket gør det praktisk i en travl hverdag.

Uderummet er lige så fint som boligen. Terrassen er indrammet af pæoner og en halvmur, der skaber afskærmning og hygge. I haven finder I også et shelter-inspireret område med bålplads og læfyldt overdækning, hvilket er det perfekte sted til snobrød og stjernekeg. Haven er anlagt med hyggelige kroge og giver både fred og privatliv.

Huset ligger i et særdeles eftertragtet område med kort afstand til alt, hvad familien behøver. Sdr. Bjert Skole, daginstitutioner og idrætsfaciliteter er kun få hundrede meter væk, og fodboldbaner og multibane gør det nemt at være aktiv. Bjert Gamle Brugs, som er kendt for både delikatesser, madmarked og koncerter, ligger lige overfor, og der er kun 800 meter til dagligvarebutik. I er desuden tæt på både sø og strand, så naturen er aldrig langt væk, selvom I bor centralt i byen.

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: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025



Adresse: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025



Adresse: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
 Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 53d Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert
 BFE-nr.: 8440838
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Kommunal
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1955 / 2003

Arealer*

Grundareal udgør:	754 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	141 m ²
Kælderareal:	123 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
-heraf Garage	19 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.322.000,00
 Grundværdi: 645.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.857.600,00
 Grundlag for grundskyld: 516.000,00

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

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.4.1950 Dok om byggelinier mv Se tillige akt 53_B_752

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.554,00 Forbrug: 20,92 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret:

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.

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. 2.322.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 645.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 51-X0001276
 Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.473,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.727,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.773,50
Husforsikring	kr. 7.812,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.250,00
Renovation	kr. 3.610,00	I alt	kr.	2.427.023,50
Skadedyr ved kommunen	kr. 142,64			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.766,00			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.289 md./ 159.472 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.621 md./ 127.446 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: 28.3.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Bjert Stationsvej 1, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.398.000

 Sagsnr.: 51-X0001276
 Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 19.6.2025

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

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.964.000,00	1.964.000,00	1.823.574,00	DKK	3,00	78.512,88	27,00	7.19	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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