

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: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Skøn, landlig villa i flotte omgivelser

Nu kan I overtage nøglerne til denne charmerende villa, der er renoveret og placeret med udsigt til skov og marker nær Bjert. Ejendommens facade er renset og malet i 2023, så den nu er flot hvid og prydes af sprossede vinduesrammer samt mørkt tag. Indenfor kan I glæde jer over et åbent opholdsrum, tre værelser, et walk-in-closet, to badeværelser, et bryggers samt to disponible rum. Dertil har I udenfor en skøn, stor grund med blandt andet et værksted fra 2021.

Som I træder indenfor fornemmer I straks det fantastiske lysindfald, der gennemstrømmer hele hjemmet. Køkkenet er flot med hvide skabe og skuffer, som står flot i kontrast til det mørke skiffergulv. I stuen prydes gulvet af askeplank, og I har her både rum til at indrette en afdeling til spisebordet og et afsnit til sofagruppen.

Det er på førstesalen, at hjemmets tre værelser befinder sig. Værelserne er alle i fornuftige størrelser og det ene er desuden beriget med et walk-in-closet. Jeres to badeværelser ligger i stueetagen. Begge badeværelser er udstyret med flot skiffergulv, ligesom de også har bruseniche.

Udenfor får I fornøjelsen af en dejlig have, hvor I kan slappe af i havemøblerne og beundre de nydelige arealer, der omkranser jer. Grunden er anlagt nemt og byder både på et værksted såvel som et høløft og en lade. Det er samtidig også værd at bemærke, at der er mulighed for dyrehold, hvis I ønsker det. Jeres kommende hjem ligger på Kurupvej 1 i et fredeligt og roligt område, hvor I hver dag kan glæde jer til at nyde udsigten til grønne marker og Skamlingsbanken. Fra hjemmet kan I let nå både skov og strand, så I har perfekte rammer til at bruge tiden udendørs, mens de daglige gøremål i form af skole, daginstitution og indkøbsmuligheder nås i Sønder Bjert cirka fire kilometer væk.

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: Gert Rosendahl

Adresse: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025



Adresse: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

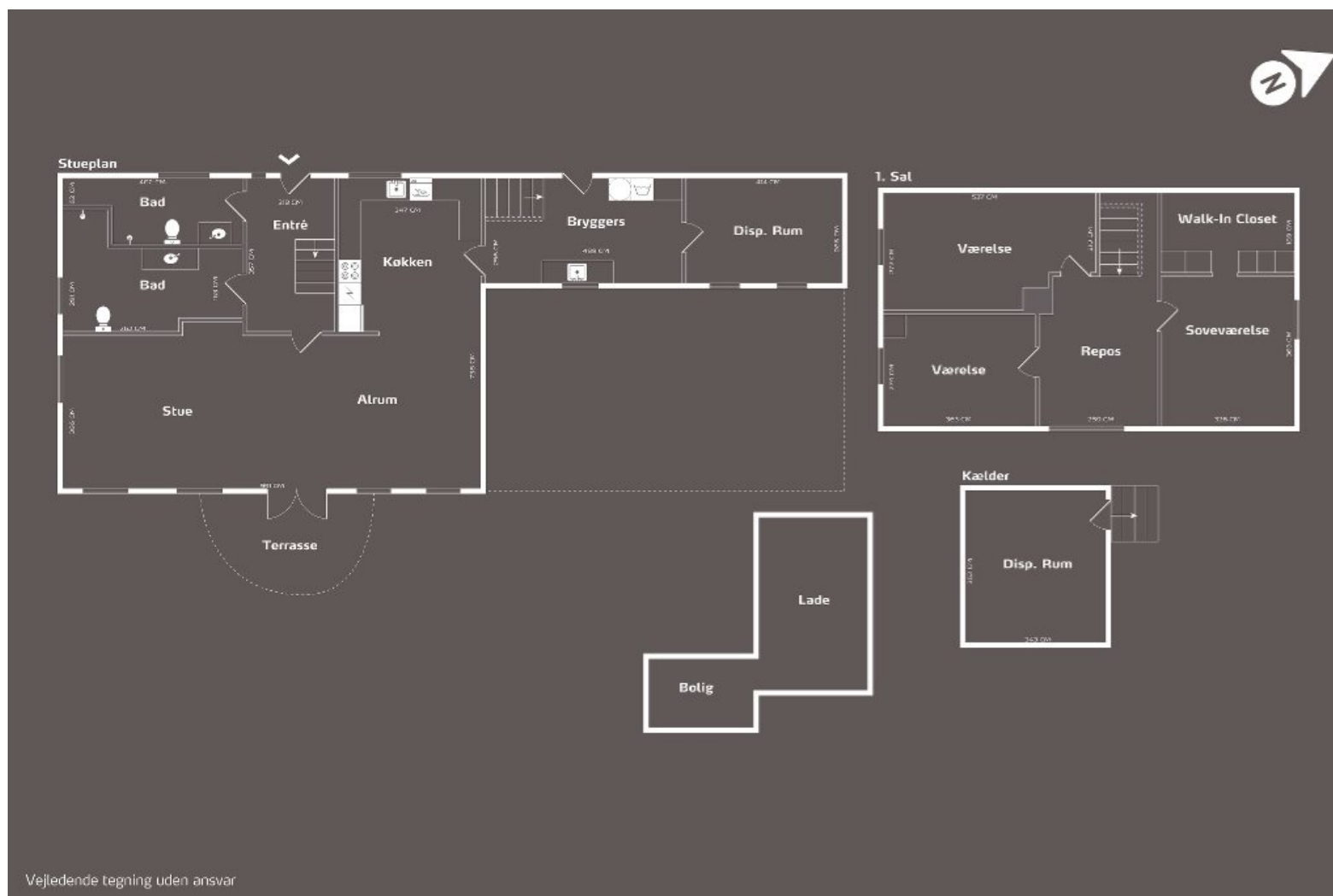
Dato: 15.4.2025



Adresse: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025



Adresse: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
 Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 6f Binderup By, Sdr. Bjert
 BFE-nr.: 5064246
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Enkeltindvindingsanlæg
 Vej: Kommunal
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1936 / 1983

Arealer*

Grundareal udgør:	2661 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	86 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	278 m ²
-heraf Udhus	17 m ²
-heraf Udhus	227 m ²
-heraf Ukendt bygning	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.173.000,00
 Grundværdi: 1.128.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.738.400,00
 Grundlag for grundskyld: 902.400,00

* 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:

20.11.1972 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
 11.2.2004 Tillæg til servitut lyst den 26.04.1974 nr. 6508-53 på matr.nr. 3D Almind By, Almind. Opr. servitut findes i akt 53_B_689 Og tillæg til 26.04.1974 nr 6509-53 på matr.nr. 3D Almind By, Almind. Opr. servitut findes i akt 53_I_660

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.300,00 Forbrug: 3,3 Ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der er træpillefyr i ejendommen

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestandere:

Ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

Om boligskat

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. 2.173.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.128.000,-

Adresse: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.675.000

 Sagsnr.: 51-X0001220
 Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.865,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.016,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring mdr	kr. 885,55	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.950,00	I alt
Skadedyr ved kommunen	kr. 120,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.837,39	

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.863 md./ 178.351 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.879 md./ 142.549 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: 14.4.2025. 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: Kurupvej 1, Binderup, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 51-X0001220
 Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 15.4.2025

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

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	767.272,16	802.971,91	785.730,72	DKK	3,46	83.460,35	12,17	16,63				