

# 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: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 5.6.2025



## Beskrivelse:

### Karakteristisk, arkitekttegnet villa i Mølholm

På en af Mølholms allerbedste placeringer ligger denne arkitekttegnede villa. Kai Vedel er manden bag de markante linjer, og huset, som han byggede til sig selv, har tilmed også huset Vedels tegnestue.

Den fornemme arkitektur blev i 2015 suppleret af en omfattende istandsættelse, hvor netop fastholdelsen af de stringente streger og de velvalgte materialer var i højsædet. Huset er velindrettet, og haven er lige på grænsen til Stampeskov. Prikken over i'et er den fine udsigt til fjorden.

Villaen er bygget i røde mursten, og set oppefra er det en hestesko. I hesteskoens ene ben ses et yderst elegant køkken-alrum med skabelementer og armatur fra Boffi. Mere eksklusivt bliver det ganske enkelt ikke, og det er naturligvis Gaggenau, der har leveret hvidevarerne. I det andet ben råder I over en smuk stue med rige lysindfald og rustikke klinkegulve.

Det samlede beboelsesareal er på 185 kvadratmeter, samt en kælder på 95 af slagsen, hvoraf 70 kvadratmeter af kælderen har status som erhverv - disse formodes af sælger, at kunne konverteres til bolig.

I stueplanet fortsættes den høje standard med tre værelser med sildebensparket og to badeværelser med Boffi-møblement, hvoraf det ene er tilknyttet soveværelset. I kælderen ses en vinkælder, et badeværelse, en separat indgang samt den forhenværende tegnestue.

I midten af den førnævnte hestesko er der arrangeret et skønt terrassemiljø. Det bliver i hele sommerperioden oplevet som en egentlig del af boligen, og herpå følger den store grund, der mestendels er beplantet med græs. Skoven i baghaven skaber en helt særlig stemning, mens der fortil er en nydelig indkørsel.

Adressen hedder Rønsled 8, og huset ligger som det sidste på en lille villavej med kun fire andre ejendomme. Skoven er selvsagt lige ved hånden, og samtidig er I ikke ret langt fra alle hverdagens gøremål og midtbyens muligheder. Førstnævnte nås inden for en radius af bare lidt over en kilometer. Nogenlunde samme afstand er der til butiksliv og restauranter i gågaderne.

## 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: Bo Harder

Adresse: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

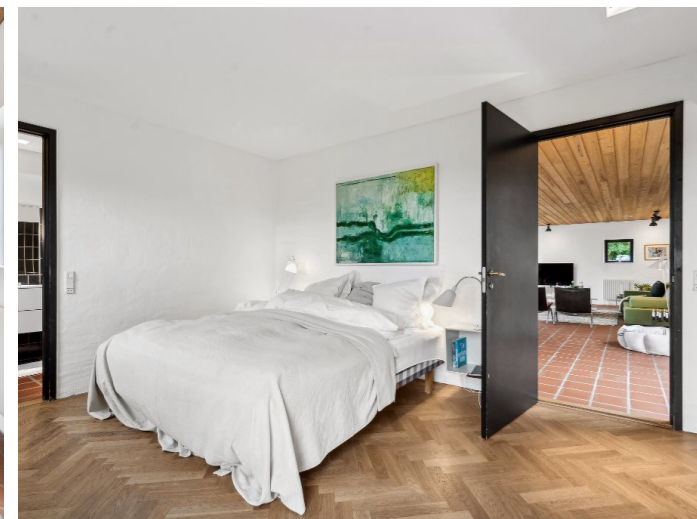
Dato: 5.6.2025



Adresse: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.590

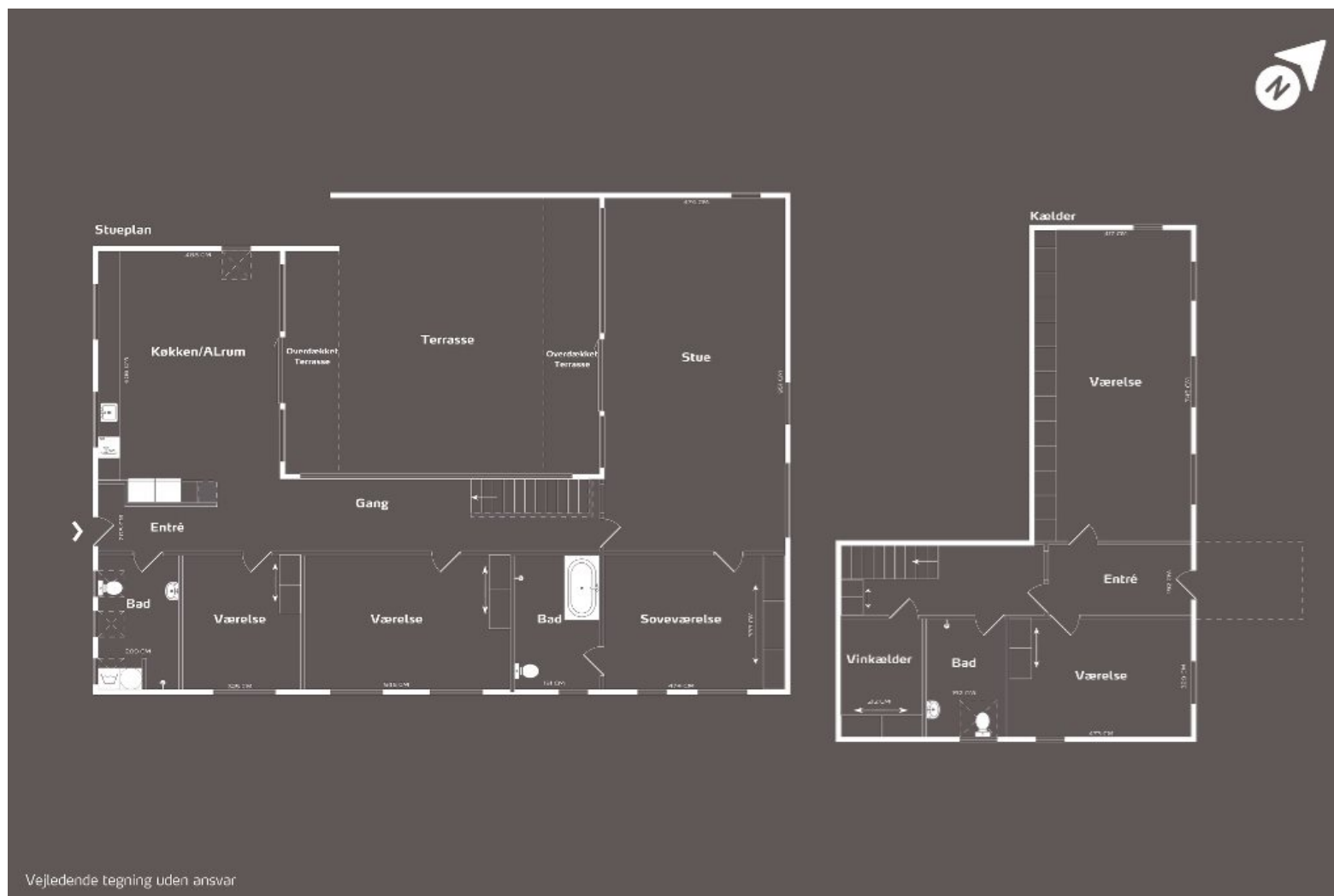
Dato: 5.6.2025



Adresse: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 5.6.2025



Adresse: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 5.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Vejle  
 Matr.nr.: 21lf Vinding By, Mølholm  
 BFE-nr.: 4408504  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1976

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
 Ejendomsværdi: 2.350.000,00  
 Grundværdi: 746.100,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.880.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 596.880,00

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

#### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1418 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 185 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Erhverv        | 70 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:          | 95 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 185 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 53 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 21 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Carport        | 32 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.  
 70 m<sup>2</sup> af kælderen er godkendte til erhverv.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

20.2.1929 Dok om vandindvinding mv  
 17.9.1943 Byplanvedtægt  
 24.3.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv  
 18.2.1987 Vedtægter for A/S Mølholm Varmeværk, Om resp se akt  
 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: Kogetop mærke: Gaggenau  
 type: Ovn mærke: Gaggenau  
 type: Køleskab mærke: Gaggenau  
 type: Fryser mærke: Gaggenau  
 type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau  
 type: Emhætte mærke: Gutman

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 5.6.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Sønderjysk forsikring - Policenummer: 42888125

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.200,00 Forbrug: 30,36 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 risiko for brand, risiko for støv

Energimærkning: C

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Lettere forurennet**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### **Kloakseparering**

Ejendommen er i dag fællekloakeret. Vejle kommune har planlagt at området omkring Rønsled 8 skal separeres i perioden før 2030. Årstallet for separering er jf. ejendomsdatarapporten 2025.

#### **BBR-meddelelse**

Køber gøres opmærksom på, at vi tidligere har oplyst et boligareal på 255 m<sup>2</sup>, som ikke stemmer overens med arealet på BBR. Det korrekte BBR-boligareal er 185 m<sup>2</sup>. Der er 95m<sup>2</sup> kælder, hvoraf 70m<sup>2</sup> i dag er godkendte til erhverv, hvilket af sælger formodes, at kunne konverteres til boligareal - disse 70 m<sup>2</sup>, har vi tidligere tillagt til boligarealet i salgsopstillingen, således at boligarealet fremstod med 255 m<sup>2</sup> bolig.

På plantegningen af kælderen er rummene der har status som erhverv ligeledes indskrevet som værelser - dette er ikke godkendte værelser i dag, men det der formodes, at kunne godkendes.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 5.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                    |
|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2024  | kr. 9.588,00  | Kontantpris/udbetaling                                   |
| Grundskyld 2023         | kr. 20.704,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                |
| Husforsikring           | kr. 6.474,58  | Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået |
| Rottebekæmpelse 2024    | kr. 103,69    | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde                 |
| Renovation 2024         | kr. 6.215,00  | I alt                                                    |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 43.085,27 |                                                          |

#### 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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 53.492 md./ 641.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.661 md./ 523.926 år v/ 24,29 %  
 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: 5.6.2025. 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: Rønsled 8, Mølholm, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 34-X0000849  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 5.6.2025

#### 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:

#### 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 fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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