

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: Storgaden 37, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Landidyllisk villa tæt på det praktiske

Mellem Almind og Viuf ligger der en charmerende ejendom med en flot udsigt over landskabet, og det er en skøn kombination, at der samtidig er kort afstand til de praktiske gøremål. Jere kommende bolig er løbende renoveret mellem 2020-2023, hvor der er fornyet badeværelse, hulmurs- og loftisolering og renoveret vægge samt skiftet gulve i stuen og køkkenet. Glæd jer også til den store have med hyggelige kroge. Ejendommen giver jer snart en følelse af, at nu er I hjemme.

I stuen bemærker I straks, hvordan lyset gavmildt strømmer ind via de sydvendte vinduer og gennem terrassedøren, der vender mod vest. Det gør rummet lyst og luftigt at indrette, og på praktisk vis er der samtidig åbent til køkkenet. Sidstnævnte har et klassisk udtryk.

Den store entré med klinker er utroligt praktisk for familien i hverdagen. Det samme kan man sige om løsningen med et toilet på førstesalen, hvor I også finder de to værelser. Det er i kælderen, at det renoverede badeværelse ligger, og hernede har I desuden tre disponible rum til vaskefaciliteter, hobbyfaciliteter og meget mere.

Haven er virkelig hyggelig, hvor den smyger sig rundt i en vinkel, så selvom den er dejligt åben, så kan I stadig have krinkelkroge og flere skønne afsnit. Det store, smukke træ centralt på grunden skaber skyggepladser på varme sommerdage, og der er masser af plæne til leg. I får også en god, stor indkørsel.

I vil hurtigt falde for de landlige omgivelser, som sikrer en idyllisk fred og ro i hverdagen. Det er en klar fordel, at I samtidig har alt det praktiske tæt på med under én kilometer til daginstitution og skole, og der er endda stisystem hele vejen. Der er sportsfaciliteter i samme radius, mens I hurtigt kan cykle til indkøb. I bil er der ti minutter til motorvejen, og vil I til et større bymiljø, kan I køre til Kolding på cirka et kvarter.

Landlige omgivelser, 800m til ressourcestærk skole, børnehave og vuggestue (cykel/gangsti så vejen ikke skal krydses). Brugs og snart rema 1000

Tæt, gåafstand til Alminde-Viuf Fællesskole, kort afstand til Kolding og vejle, kort til indkøb

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: Storgaden 37, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025



Adresse: Storgaden 37, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025



Adresse: Storgaden 37, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025



Adresse: Storgaden 37, 6052 Viuf
 Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
 Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 4ba Viuf By, Viuf
 BFE-nr.: 7870654
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder
 Opført/ombygget år: 1959

Arealer*

Grundareal udgør:	1000 m ²
- heraf vej:	103 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	71 m ²
-heraf Udestue	12 m ²
Kælderareal:	59 m ²
Udnyttet tagetage:	20 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
-heraf Garage	29 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.060.000,00
 Grundværdi: 483.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 848.000,00
 Grundlag for grundskyld: 386.400,00

* 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:

29.12.1952 Dok om byggelinier mv
 31.1.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , ejerskifte mv
 25.10.2013 Servitut om kloakanlæg
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Storgaden 37, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025

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.: 30.600,00 Forbrug: 2.740 kbm

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

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 stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestandere:

Eventuel Ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

Kloak separering:

Ejendommen er kloaksepareret, hvorfor der ikke kommer udgifter til dette.

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.

Foreløbig ejendomsvurdering for 2024

Ejendomsværdien kr. 1.060.000

Grundværdien kr. 483.000

Grundlaget for skatter udgør 80% af ovenstående vurderinger.

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

Adresse: Storgaden 37, 6052 Viuf
 Kontantpris: kr. 899.000

 Sagsnr.: 51-X0001207
 Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.324,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	899.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.289,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.515,50
Husforsikring anslået	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Renovation anslået	kr. 3.750,00	I alt	kr.	913.765,50
Skadedyr ved kommunen anslået	kr. 200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.063,80			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.063 md./ 60.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.043 md./ 48.522 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: 16.4.2025. 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: Storgaden 37, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 51-X0001207
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 16.4.2025

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