

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: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar familievilla med skøn, børnevenlig beliggenhed

I Vonsild i den sydlige del af Kolding finder I denne fantastiske etplansvilla, som har den perfekte planløsning og beliggenhed til børnefamilien. Boligen rummer et stort afsnit til børnene, en forældreafdeling og et stort, åbent opholdsmiljø med plads til venner og familie. Hertil får I en mindst lige så dejlig have, med sydvendt terrasse, og beliggenheden er ligeledes i børnefamiliens favør med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Huset har et Nilan genvindingssystem, så der vil altid være et rigtig godt indeklima.

Den åbne forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen skaber de bedste rammer til samværet, som let kan foregå på tværs af aktiviteter. Loftet er ført til kip, hvilket bidrager med en fantastisk rumfornemmelse, og samtidig strømmer solen gavmildt ind gennem de talrige, velplacerede vinduer. Bemærk også pejseindsatsen og hele tre havedøre, der harmonisk binder inde og ude sammen.

Hjemmets ene ende er dedikeret til børnene, som får tre gode værelser, et bryggers og et badeværelse, mens forældrene kan se frem til en privat afdeling ved stuen. Her får I et dejligt soveværelse med elegante opbevaringsløsninger samt eget badeværelse med både badekar og bruseområde.

Grunden er på 764 kvm, og takket være dens overskuelige zoner får I plads til afslapning på de solrige terrasser og mulighed for leg og forskellige aktiviteter på græsplænen. Det hele omkranses dejligt af hæk og hegn, og fortil har I en integreret carport med værksted, mens I også får et stort skur til rådighed.

I bliver en del af et trygt og godt kvarter, der bindes sammen af talrige stisystemer, som blandt andet fører til en legeplads. Inden for gåafstand har I også bus og dagtilbud, mens Vonsild Skole, hallen og idrætsanlægget ligger 800 meter fra adressen. Indkøbsmuligheder kan nås på en ganske kort cykeltur. Skal I en tur til Kolding, tager køreturen i bil dertil omkring ti minutter, mens motorvejsnettet kan nås på endnu kortere tid.

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: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025



Adresse: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

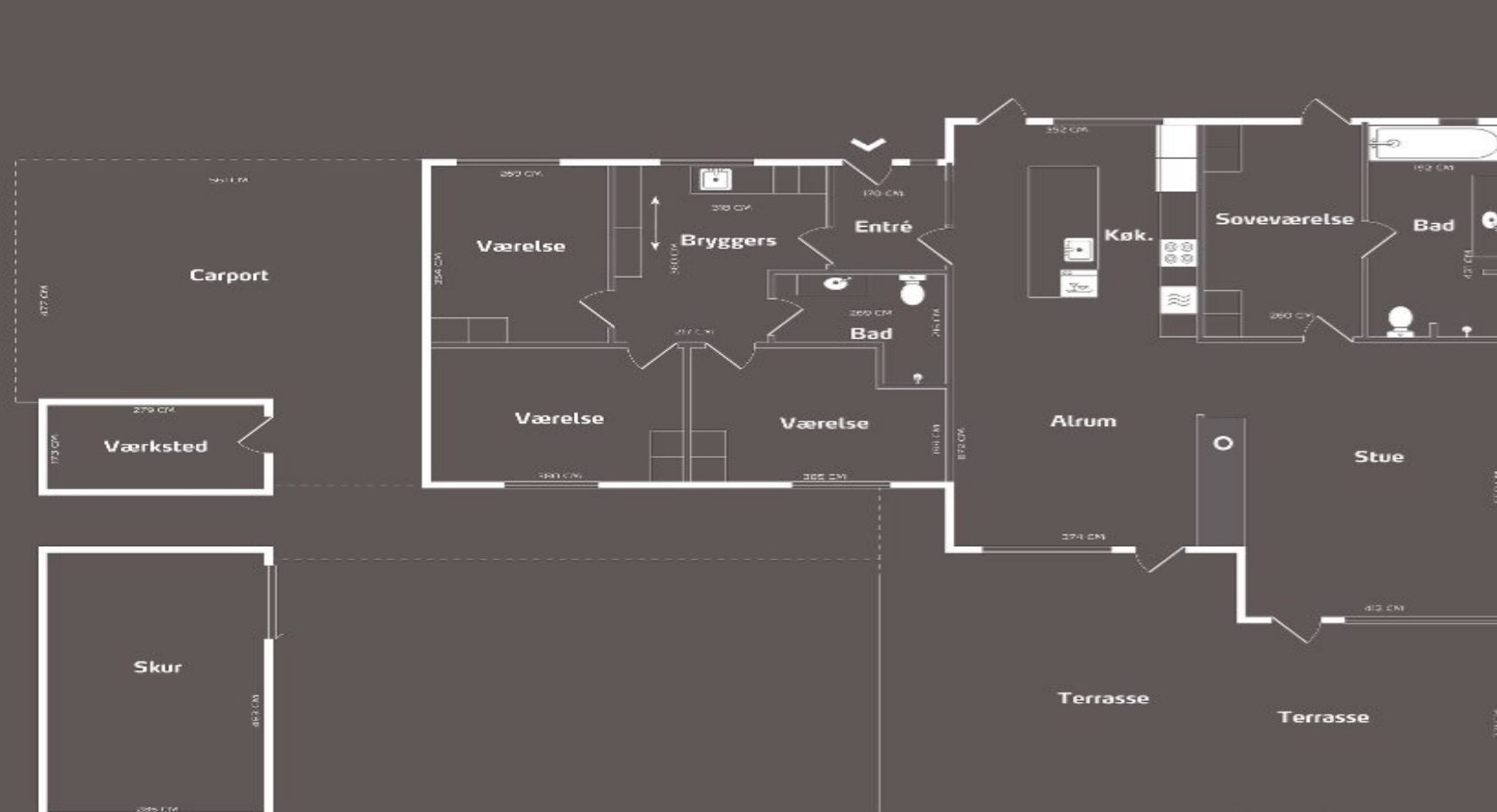
Dato: 25.4.2025



Adresse: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025



Adresse: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
 Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 19bu Vonsild By, Vonsild
 BFE-nr.: 100011700
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/Fælles
 Kloak: Separatkloakeret
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2010

Arealer*

Grundareal udgør:	764 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	179 m ²
-heraf Garage	28 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.731.000,00
 Grundværdi: 748.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.184.800,00
 Grundlag for grundskyld: 598.400,00

* 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:

9.11.2007 Lokalplan nr 0414-11

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000,00 Forbrug: 4.240 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestandere:

Evt ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

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. 2.731.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 748.000,-

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

Adresse: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.445.000

Sagsnr.: 51-X0001137
 Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.142,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.445.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.155,84	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 3.983,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.550,00
Renovation anslået	kr. 3.950,00	I alt	kr.	3.474.050,00
Skadedyr ved kommunen anslået	kr. 120,00			
Grundejerforening anslået	kr. 2.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.852,24			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.980 md./ 227.755 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.170 md./ 182.043 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: 25.4.2025. 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: Christianshave 3, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.445.000

 Sagsnr.: 51-X0001137
 Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 25.4.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	1,75			0				