

## 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: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001283  
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025



### Beskrivelse:

#### **Stor, skøn villa med ekstra byggegrund i Kolding**

Der følger en ekstra byggegrund med, når I overtager denne spændende ejendom, der ligger synligt placeret på Vejlevej 301 og 303A i Kolding. Det giver jer mange muligheder for lige dét, I drømmer om, ikke mindst takket være beliggenheden. Selve rødstensvillaen har charmerende detaljer såsom sildebensparketten i egetræ og den rummelige indretning, hvor dele af kælderen ligger frit ud mod haven. Således får I mange anvendelige kvadratmeter.

I den rummelige vinkelstue får I nemt lavet en dejlig indretning med flere sektioner, men stadig plads til samvær. I har endda en stue mere, så I får snildt arrangeret det hele bekvemt, og der er fine, franske døre mellem de to rum. Køkkenet er klassisk og rummeligt med mulighed for et spiseafsnit. I stueplanet ligger der et værelse og et gæstetoilet, mens førstesalen byder ind med det oplagte soveværelse. Dette har et markant walk-in-closet i forlængelse, som endda har adgang til et loftsrums, så slip bare idéerne løs. Heroppe er der også et stort badeværelse.

I underetagen er der to værelser(mulighed for et tredje) sammen med et toilet, et bryggers og to disponible rum.

Haven er en hyggelig oase med varieret beplantning og dejlige krinkelkroge. Den ekstra byggegrund er lige nu en naturlig del af haven, så der er god plads til aktiviteter og leg, men I kan selvfølgelig også udnytte den på helt anden vis. Indkørslen er flisebelagt og leder til en carport.

I får en skøn beliggenhed, hvor I har overskuelig gåafstand til indkøb, busforbindelser og daginstitution, ligesom der blot er en cykeltur til skolen og idrætshallen. Kolding Storcenter ligger tilmed i gåafstand, så der er masser af butikker inden for kort rækkevidde, og det samme er naturen. Lige på den anden side leder stisystemet over et grønt anlæg, der fører mod golfbanen og videre til skoven. Vil I ind til centrum's fristelser, så er der under ti minutter i bil til Adelgade.

### 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: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001283  
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025

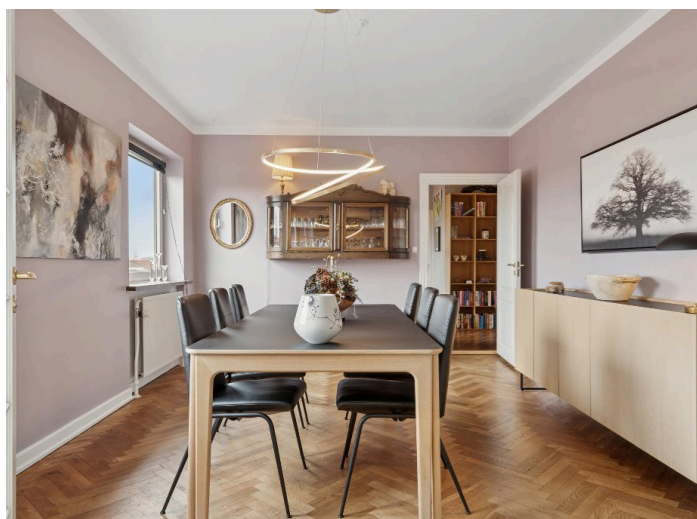
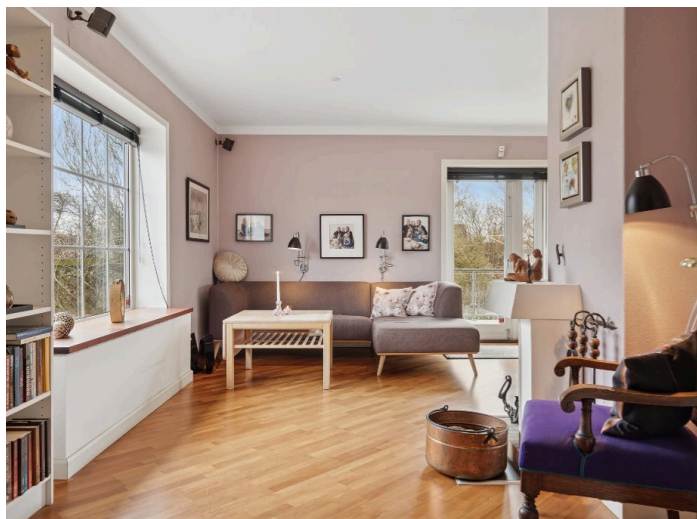




Adresse: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001283  
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025



Adresse: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001283  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025



Adresse: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001283  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Kolding  
 Matr.nr.: 33æ Bramdrup By, Nr. Bramdrup  
 BFE-nr.: 4384183  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Kommunal  
 Kloak: Fælleskloakeret  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1954 / 1997

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.710.000,00  
 Grundværdi: 746.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.168.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 596.800,00

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

### Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Brandt  
 type: Køleskab mærke: Whirlpool  
 type: Kogeplade mærke: Electrolux  
 type: Emhætte mærke: Thermor

Markisen er lettere defekt.  
 Rondel i køkkenskab medfølger ikke  
 Udespa medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1713 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	116 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	116 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	53 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	203 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	49 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	49 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

28.7.1949 Dok om oversigt mv  
 25.11.1953 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv  
 Ejendommen der er udbudt er Vejlevej 303A, der sælges sammen med Vejlevej 301, der ligger op af nr. 303A og udgør haven til huset. Der er i dag ikke vejadgang til grunden, men det er tilladt at lave en overkørsel fra Vejlevej til nr. 301.

GrundArealet udgør samlet 1.713 kvm grund, hvoraf Vejlevej 303a, matr.nr. 33a er 1.041 kvm, og Vejlevej 301 matr. nr. 33y er 672kvm.

Det må forventes at der skal laves to skøder på ejendommene og aftales en købesumfordeling på ejendommene.

Forhør gerne ved mægler.

OLIETANK:

Kældertank formodes fjernet / afblændet i forbindelse med overgang til fjernvarme.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej



Adresse: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 51-X0001283  
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.700,00 Forbrug: 35,91 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers fjernvarme årsforbrug i 2024 var kr. 22.522,-

**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: D

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 afvigelse 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. 2.710.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001283  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.056,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.624,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.933,50
Husforsikring	kr. 7.202,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation	kr. 3.610,00	Ekstra grundgebyr til skøde på nr. 301 - anslået	kr.	1.900,00
Skadedyr ved kommunen	kr. 140,24	I alt	kr.	2.022.683,50
Skorstensfejer	kr. 422,79			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.055,83			

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.095 md./ 133.136 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.866 md./ 106.393 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: 22.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Vejlevej 303A, Bramdrupdam, 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 51-X0001283  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 22.4.2025

**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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	9.453,31	9.453,31	9.287,88	DKK	0,50	9.475,76	0,25	12,59				

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

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 746.000,-

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