

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: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025



Beskrivelse:

Udsigtvilla med god placering i Mølholm

Glæd jer til at flytte ind i denne solide, fuldmurede villa, der er placeret i et dejligt område i Mølholm. Her får I den skønneste udsigt over Vejle by og fjorden, som skaber en betagende kulisse, der både kan nydes inde og ude. I overtager nøglerne til en velholdt bolig, der er flot istandsat med blandt andet køkken fra 2018 og badeværelse i stueetagen fra 2021, ligesom badeværelset på førstesalen er istandsat i 2022. Huset har desuden gulvvarme i alle rum på nær de tre værelser og der er ny fjernvarmeunit, da fjernvarmen blev tilsluttet til huset i 2021.

Indendørs mødes I af en helt fantastisk atmosfære med betagende lysindfald, som gennemstrømmer boligen. I stueplan har I køkken-alrummet med det funktionelle og nydelige køkken, og i forbindelse ligger den hyggelige udestue. Det er på førstesalen, at stuen er placeret. Heroppe kan I glæde jer over en helt uhindret udsigt over byen, fjorden, Nørreskoven og de omkringliggende arealer.

I kan se frem til tre værelser, der fordeler sig fordelagtigt i en voksen- og børneafdeling. Forældrene kan med fordel indrette sig på førstesalen, da værelset her ligger separat sammen med et brusebadeværelse. De sidste to værelser finder I i stueplan. Det ene værelse har desuden hems, og nær værelserne har I det andet badeværelse.

Også udenfor får I et 180-graders udsyn til de betagende arealer, der omkranser jer. Det er ikke svært at forestille sig afslappende stunder på terrassen, mens I læner jer tilbage og beundrer livet på vandet, broen og i byen.

Haven er anlagt flot med græsplæne og let beplantning, og dertil hører en god dobbelt carport, hvor der desuden er etableret ladestander.

Med adresse her får I det bedste fra begge verdener, da I let når naturrige omgivelser og alt, som I skal bruge i dagligdagen. Distancen til bymidten med flere butikker og hyggelige spisesteder tilbagelægges på ingen tid, ligesom I hurtigt når både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder i en radius af halvanden kilometer. Vil I ud i naturen, findes både skoven og vandet under 650 meter væk.

Sluttelig tilgodeses pendleren med fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet og mindre end to og en halv kilometer til Vejle Station.

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: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025



Adresse: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 3.293

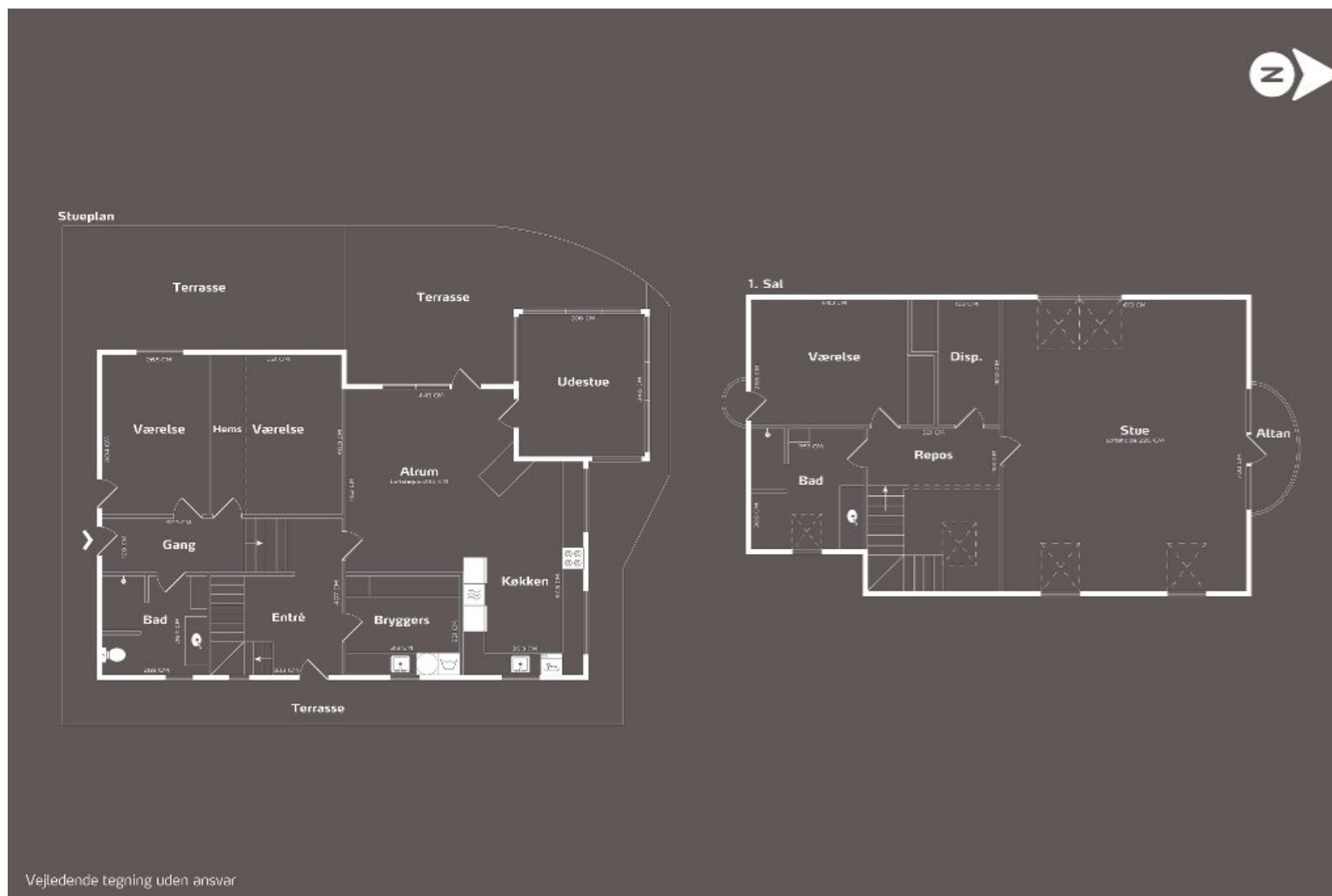
Dato: 30.5.2025



Adresse: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025



Adresse: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 45bd Vinding By, Mølholm
 BFE-nr.: 4408770
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1989

Arealer*

Grundareal udgør:	768 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	117 m ²
-heraf Udestue	9 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	76 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Carport	40 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.9.1943 Byplanvedtægt
 17.10.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 22.8.1988 Dok om bygningers placering, Prioritet forud for pantegæld
 1.9.2021 SERVITUT OM KLOAKANLÆG
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: VINDINGLAND GRUNDEJERFORENING
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.600.000,00
 Grundværdi: 1.704.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.880.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.363.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Pyrolyseovn mærke: Siemens
 type: Kombiovn mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg / FDM - policenummer: 805-7.702.420.676

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.800,00 Forbrug: 21,32 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle forbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 var på 17.528,04 kr.

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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

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.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på at der er en uoverensstemmelse mellem BBR, tilstandsrapport og de faktiske forhold på ejendommen idet, at arealet af udestuen vurderes at være større end de 9 m2 der er registreret på BBR.

I tilstandsrapporten vurderer de den til at være 11 m2, altså 2 m2 større end de anførte på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 14.688,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.314,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 5.878,79	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 109,43	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.020,00	I alt
Grundejerforening, Vindingland - Kontingent 2025	kr. 500,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.510,22	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.823 md./ 393.876 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.789 md./ 321.466 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: 30.5.2025. 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: Dornsvej 5A, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 34-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 3.293

Dato: 30.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.214.984,94	2.246.656,70	2.238.366,54	DKK	-0,28	115.099,18	25,50	6,01				