

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: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Lækker etplansvilla fra 2019

I kan lige nu overtage denne lækre villa i Vonsild, som ligger i et færdigbygget, fredeligt boligkvarter med gode naboer og sociale arrangementer. Planløsningen er ideel til familien med et stort køkken-alrum i forlængelse af stuen, fire værelser, og to badeværelser foruden et bryggers. Terrassen orienterer sig mod syd, og haven er super til legende børn. I får slutteligt en carport og et skur.

Køkkenet og stuen smelter på fineste vis sammen og skaber et herligt samlingspunkt i huset, hvor I som familie kan mødes og tilbringe tid sammen på kryds og tværs. Køkkenet er tidløst med antracitgrå og hvide elementer og en køkkenø, ligesom der også er mørke fliser på gulvet. I stuen er der flere indretningsmuligheder og et skønt lysindfald.

Der er i alt fire værelser, hvoraf de to er placeret i den ene ende af huset sammen med et badeværelse og bryggerset. Det er derfor den oplagte børneafdeling. Tredje og fjerde værelse har I adgang til via alrummet, hvoraf det ene kan tilgå et badeværelse direkte.

Det bliver herligt at sætte sig ud på terrassen i sommerhalvåret, hvor I kan nyde solen fra syd. Læhegnet giver jer både privatliv og sikrer jer mod vind og vejr. Børnene kan boltre sig på plænen i timevis.

I bosætter jer i et meget børnevenligt og naturskønt område i Vonsild, hvorfra I får kort afstand til alle bekvemmeligheder. På få minutter på cyklen kan I nå både skole, sportsklub, børnehave, vuggestue og flere indkøbsmuligheder, ligesom der også er nærhed til Kolding By.

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: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 16.4.2025



Adresse: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

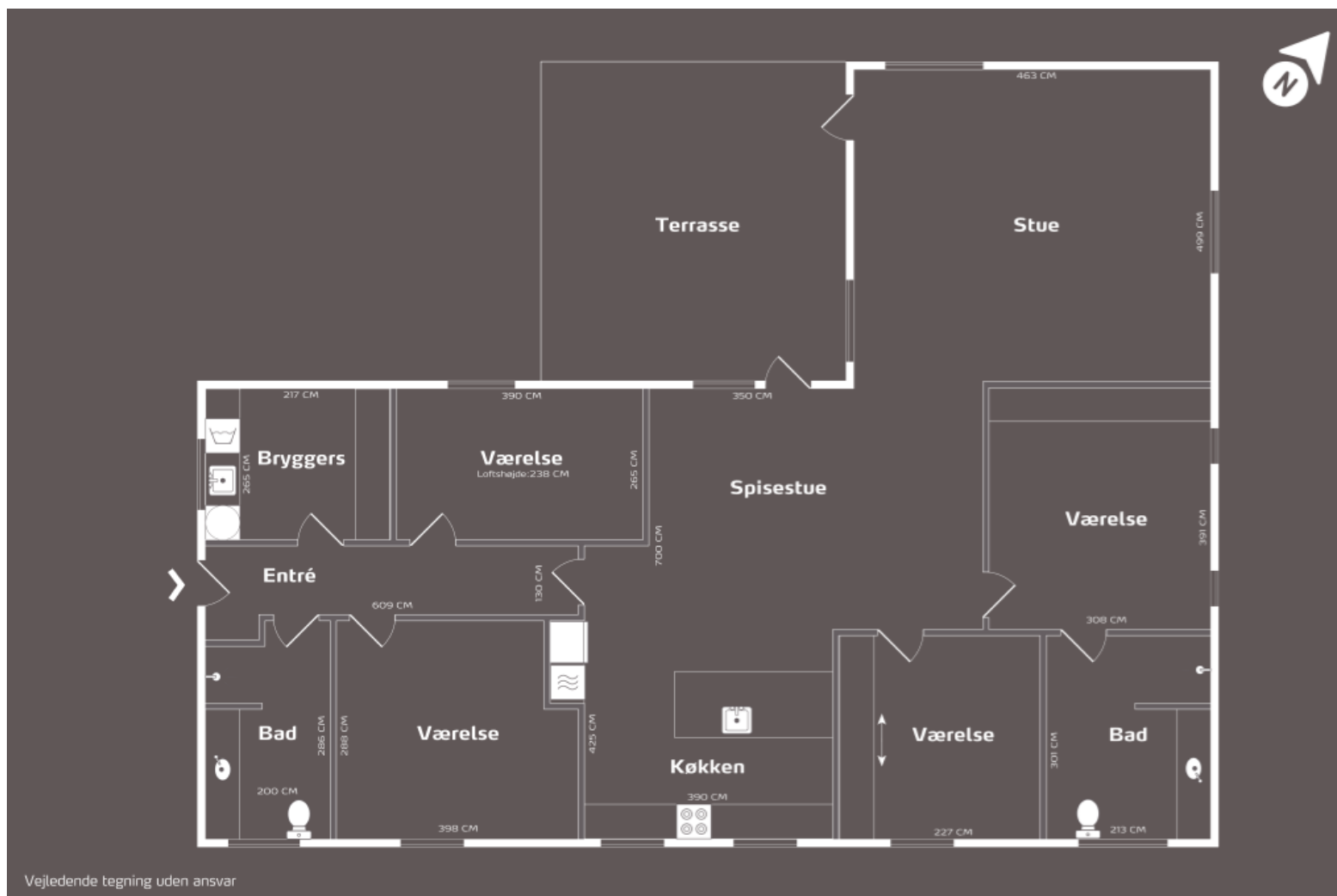
Dato: 16.4.2025



Adresse: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 16.4.2025



Adresse: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
 Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 19fd Vonsild By, Vonsild
 BFE-nr.: 100088837
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2019

Arealer*

Grundareal udgør:	737 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	155 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
-heraf Carport	52 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

PLANFORHOLD:

Der henvises til kommunal ejendomsdatarapport vedrørende regions-, kommune-, by-, lokal-, varme-, vand- og spildevandsplan.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Christiansminde Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.015.000,00
 Grundværdi: 761.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.412.000,00
 Grundlag for grundskyld: 608.800,00

* 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.

Adresse: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.206,00 Forbrug: 5,54 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: 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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestandere:

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. 3.015.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 761.000,-

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

Byggeskadeforsikring:

Der er tegnet en byggeskadeforsikring på ejendommen, som gælder til d. 12/06-2029.

Derfor kan ejendommen eventuelt erhverves uden tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikring.

Ejendommen har gennemgået 1 og 5 års eftersyn.

Adresse: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 51-X0001114
 Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.301,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.757,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 5.185,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.250,00
Renovation (anslået)	kr. 3.610,00	I alt	kr.	3.424.250,00
Skadedyr ved kommunen (anslået)	kr. 150,00			
Grundejerforening	kr. 2.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.003,20			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.773 md./ 225.271 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.004 md./ 180.052 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: Frederikshave 34, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.395.000

 Sagsnr.: 51-X0001114
 Ejerudgift/md.: kr. 2.500

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

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					DKK				0				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.608.231,84	1.608.231,84	1.608.231,84	DKK	6,00	131.683,43	26,00	7.73				