

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: Mosevej 52, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 51-X0001319
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Virkelig flot villa med lukket have i Kolding Syd

Det er en yderst velholdt villa, der venter jer på denne centrale placering i Kolding. Udover en gennemtænkt rumfordeling og et virkelig veludført indre får I en lukket, ugeneret have samt kort afstand til skole og indkøb. Med sin funktionelle planløsning og den gode beliggenhed er denne ejendom således bestemt et besøg værd, hvis I drømmer om en praktisk hverdag nær både byliv og natur.

Ved indgang til boligen mødes I af en entré, hvor I til venstre træder ind i køkkenet. Det åbne køkken er stilfuldt og integreret med et rummeligt alrum med karnap, hvilket skaber en indbydende og sammenhængende forbindelse til stuesektionen. Stuen og alrummet har dertil et dejligt lysindfald og en behagelig atmosfære.

Der ligger to værelser i stueplanet, hvoraf det største har en smuk, indbygget skabsvæg. Det andet værelse har adgang til en hyggelig udestue, der kan bruges året rundt til opbevaring eller som ekstra opholdsrum. Boligen indeholder derudover et badeværelse og en kælder med flere disponible rum. Udendørs byder ejendommen på en pæn garagebygning samt en delvist overdækket terrasse i baghaven, som er perfekt til uforstyrrede aftener med grill og hygge. Den lukkede have giver også mulighed for alskens udendørs aktiviteter og havearbejde i drivhuset.

Ejendommen ligger i et attraktivt område i Kolding Syd, da I har gåafstand til masser af indkøbsmuligheder og grønne områder. Grønholtparken ligger lige i nærheden, og herfra leder et stisystem mod Hylkedal til den ene side og Kolding Kirkeskov til den anden. Der er dagtilbud få hundrede meter fra adressen, og skole og idrætsfaciliteter findes under halvanden kilometer væk.

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: Mosevej 52, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 51-X0001319
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

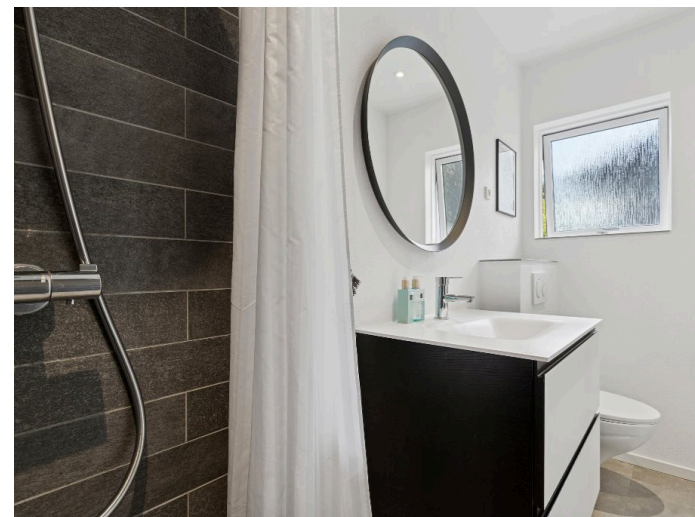
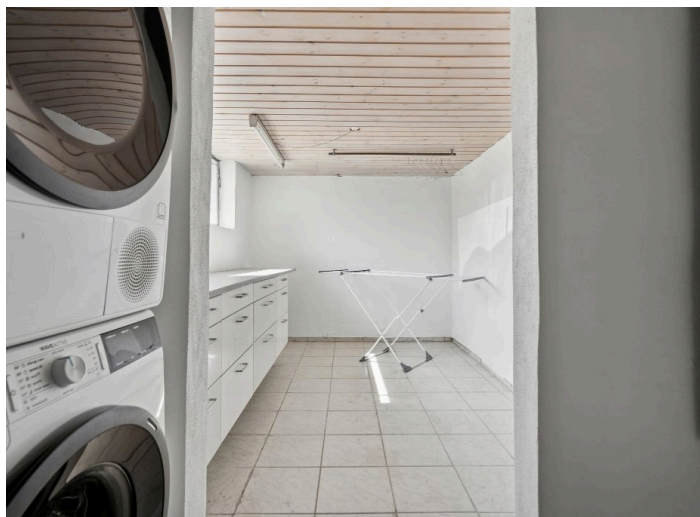
Dato: 21.5.2025



Adresse: Mosevej 52, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 51-X0001319
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

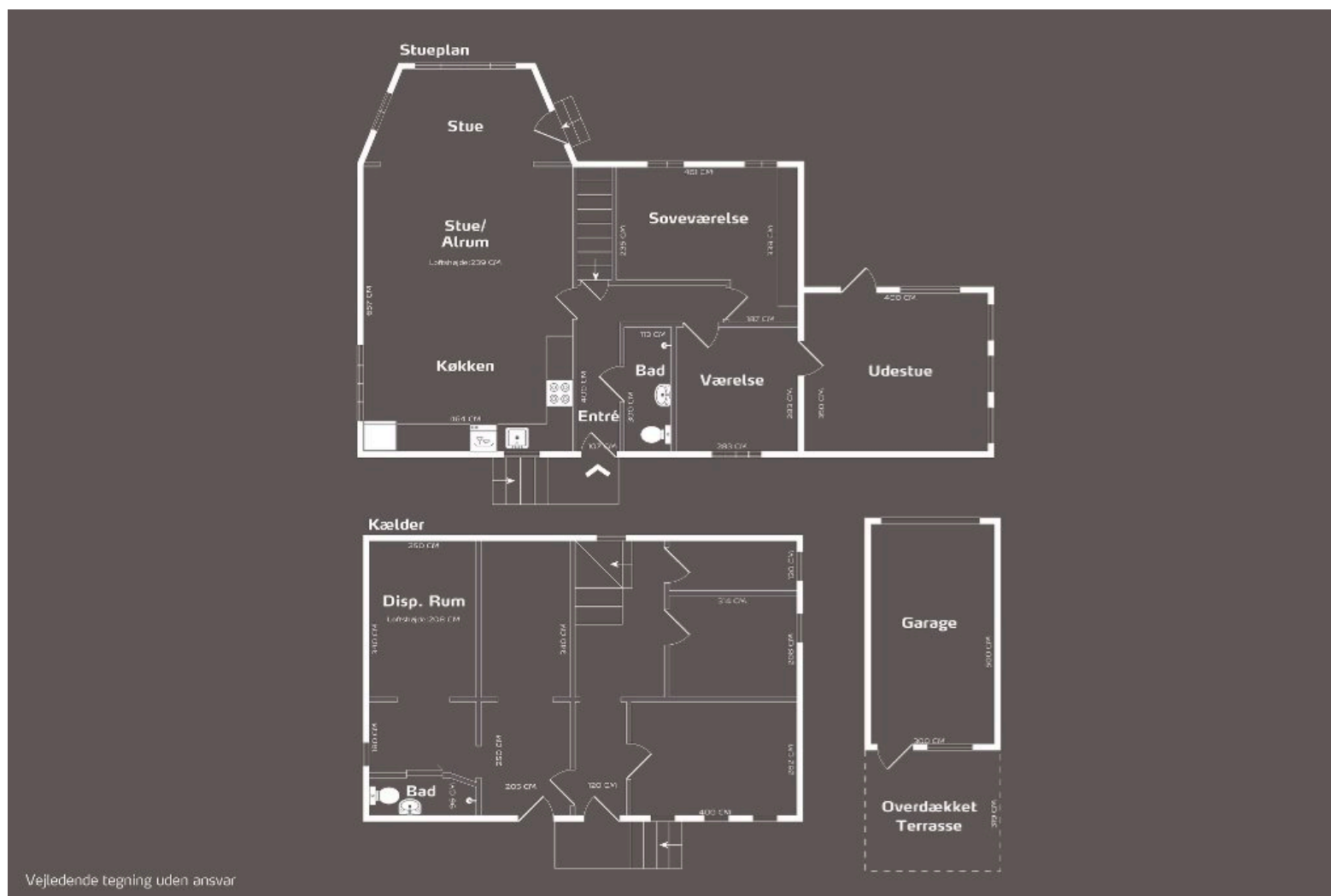
Dato: 21.5.2025



Adresse: Mosevej 52, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 51-X0001319
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 21.5.2025



Adresse: Mosevej 52, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 51-X0001319
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 892i Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.: 5684334
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1952 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.413.000,00
Grundværdi: 713.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.130.400,00
Grundlag for grundskyld: 570.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	790 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m ²
-heraf Udestue	16 m ²
Kælderareal:	78 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.3.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
5.8.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
29.8.1952 Dok om beboelseshus mv
29.8.1952 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.
25.3.1955 Dok om lysafstand mellem bygningerne mv
8.1.1962 Byplanvedtægt nr. 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Køl mærke: Grundig
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mosevej 52, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 51-X0001319
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.719,00 Forbrug: 35,1 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret:

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

Ladestandere:

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. Årstal for planlagt ændring af status 2035. Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2040.

Om boligskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. 1.413.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Mosevej 52, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.695.000

 Sagsnr.: 51-X0001319
 Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.765,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.331,44	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.708,00
Husforsikring	kr. 9.302,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.050,00
Renovation	kr. 3.909,00	I alt	kr.	1.715.758,00
Skadedyr ved kommunen	kr. 119,60			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.427,84			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.405 md./ 112.857 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.515 md./ 90.176 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: 21.5.2025. 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: 1/7 - 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: Mosevej 52, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.695.000

 Sagsnr.: 51-X0001319
 Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 21.5.2025

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:

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	1.043.000,00	1.043.000,00	769.994,75	DKK	1,00	21.510,84	26,25	4,31				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 713.000,-

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