

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: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001321
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Hyggelig familievilla med to fine badeværelser

I det nordlige Kolding skal du glæde dig til at se denne skønne etplansvilla, der med sine 144 m² passer perfekt til børnefamilien. Ejendommen fra 1971 byder blandt andet på et stort køkken-alrum, en hyggelig stue og to badeværelser, der fremstår stilrene og moderne. Udenfor får du en 880 m² stor grund og en dejlig have med to terrasser. Villaen har en ideel beliggenhed tæt på indkøb, Bramdrup Skole og Kolding Storcenter.

Velkommen indenfor til en gennemtænkt planløsning, hvor opholdsmiljøet og værelserne ligger i hver sin ende af huset. Familien samles i køkken-alrummet, der fremstår indbydende med sine akustikpaneler og gule, blottede mursten. I stuen finder du plads til sofagruppen, og her kan du også nyde synet af de markante vinduespartier og den charmerende brændeovn.

Boligen byder på tre gode værelser, et praktisk bryggers og to badeværelser, der begge har fået et moderne udtryk. Det ene har en brusekabine med en stilren glasvæg, det andet kan tilbyde et badekar omgivet af flotte klinker.

For enden af en betragtelig indkørsel finder du en carport samt et værksted, hvor du også har plads til haveredskaberne. Haven har en fin størrelse, og derfor får du rig mulighed for at sætte dit eget præg, hvis du har grønne fingre. Grunden rummer også to terrasser, der fanger solen hele eftermiddagen.

Dit nye hjem ligger i Bramdrupdam i den nordlige del af Kolding. Her bor du tæt på både dagligvarebutikker, pasningstilbud, Bramdrup Skole og Jyllands største indkøbscenter, Kolding Storcenter. Vil du ud i naturen, er nærliggende Kolding Skov eller Kolding Fjord værd at besøge. Er du pendler, kan du med fordel benytte dig af motorvejen få kilometer herfra eller regionaltoget, som afgår fra Kolding midtby.

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.

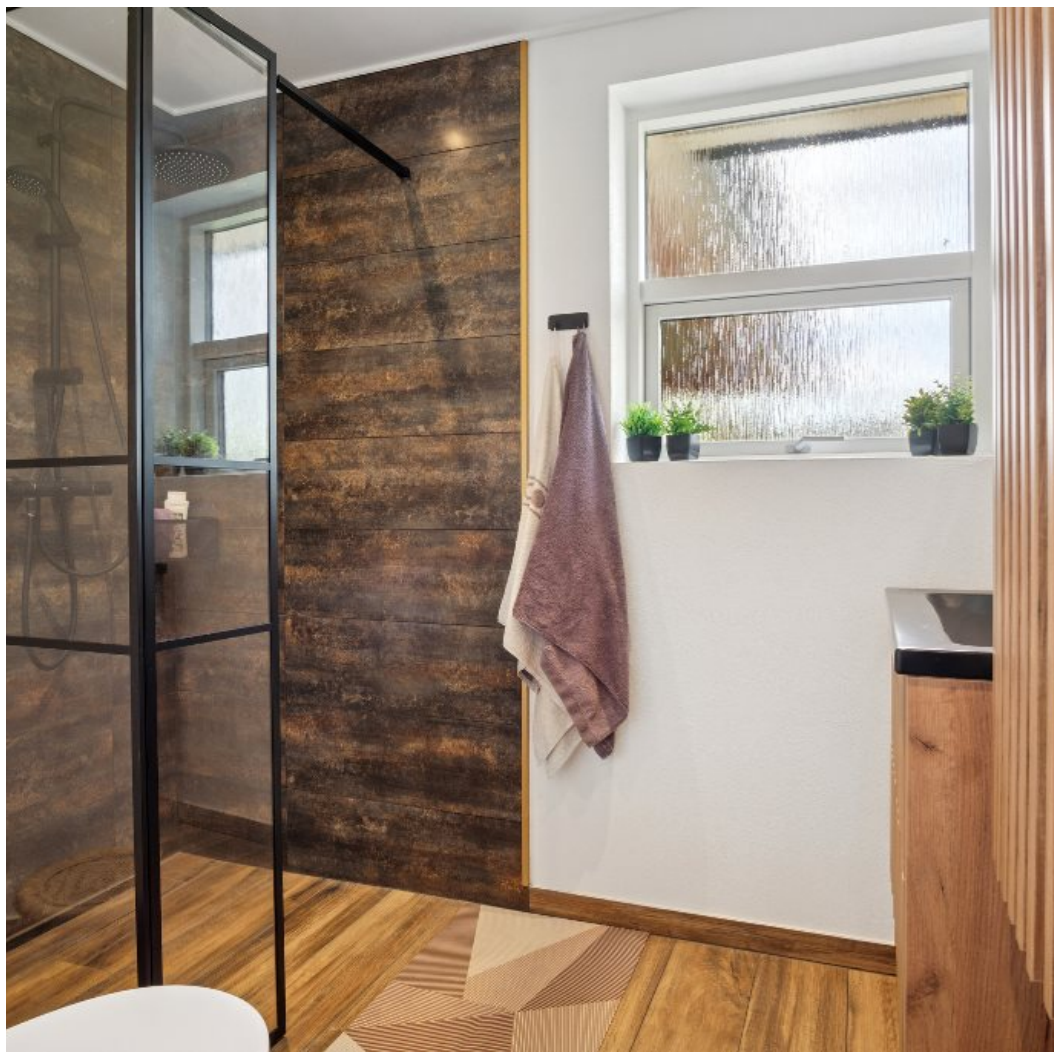
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Rosendahl

Adresse: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001321
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025



Adresse: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001321
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025



Adresse: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001321
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001321
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 34as Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.: 4384286
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/Fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.825.000,00
Grundværdi: 810.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.460.000,00
Grundlag for grundskyld: 648.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	880 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Carport	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.7.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Lokalplan 0716-12/8. november 2010

OLIETANK:

Nedgravet olietank. Tanken er tømt, afblændet og opfyldt.

Sløjfningsår: 2006

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: Køl/Frys mærke: Samsung

type: Kogeplade mærke: Gram

type: Opvaskemaskine mærke: AEG

type: Ovn mærke: Gram

type: Emhætte mærke: Bosch

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 51-X0001321
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.392,00 Forbrug: 23,9 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn med skorsten

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: D

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.

Brændeovn:

Der er brændeovn på ejendommen.

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 ikrafttrædelse 2025.

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. 1.825.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 51-X0001321
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.446,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.192,80	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922,00
Husforsikring	kr. 3.150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation	kr. 3.610,00	I alt	kr.	2.016.772,00
Skadedyr ved kommunen	kr. 142,64			
Skorstensfejer	kr. 613,56			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.155,00			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.054 md./ 132.650 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.833 md./ 106.002 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: 19.5.2025. 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: Ankeret 2A, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 51-X0001321
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 19.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	902.798,14	902.798,14	762.593,59	DKK	0,50	67.206,95	15,42	14,3				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 810.000,-

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