

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: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 51-X0001313
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025



Beskrivelse:

Charmende villa i aktivt lokalsamfund

Årlige sommerfester og andre begivenheder bliver stablet på benene i det lille lokalsamfund, som I nu bliver en fast del af. Foruden det gode sammenhold emmer området af smuk natur, og en kort køretur fører jer til Kolding centrum knap otte kilometer herfra, samt alle hverdagens fornødenheder, som ligger endnu tættere på. Huset fordeler sine kvadratmeter over halvandet plan og rummer tre stuer en suite, et køkken, to værelser, et badeværelse, et bryggers og flere disponible rum.

Den nydelige rødstensvilla toner frem med flotte detaljer i murværket og hvidmalede sprossevinduer, der understreger den landlige idyl. Haven er spækket med blomster, træer og har endda en fiskedam nær terrassen. Udsigten over åbne vidder og skovområder er dragende.

Indenfor venter et par rummelige stuer samt et velindrettet køkken, der kan opdateres, såfremt I ønsker det. Det er især stuen mod sydvest, der trækker overskrifter, for her er vinduerne særligt store og inviterer den frodige have indenfor.

Indretningsmulighederne er mange, og stuerne er så store, at I nemt vil kunne inddrage en af dem til et værelse. De to værelser, som allerede er etableret, ligger henholdsvis i forlængelse af bryggerset samt på førstesalen. Et badeværelse, en møblerbar repos og adskillige disponible rum med en række anvendelsesmuligheder afslutter husets indre.

Når sommeren skydes i gang, er det et tegn på, at byens årlige sommerfest snart løber af stablen. Den vil I selvfølgelig elske at deltage i, for her får I en sludder for en sladder samt masser af samvær med naboer og andre beboere i den lille landsby. Store skovområder omkranser området og byder på timevis i skøn natur, mens en kort køretur giver adgang til skole, sport, indkøb og daginstitutioner.

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: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 51-X0001313
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025



Adresse: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 51-X0001313
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025



Adresse: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 51-X0001313
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025



Adresse: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 51-X0001313
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 11I Ejstrup By, Harte
BFE-nr.: 4386201
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Kommunal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900 / 1998

Arealer*

Grundareal udgør:	985 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	160 m ²
-heraf Udestue	26 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	42 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
-heraf Garage	31 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.10.2002 Dok om kabler mv. Resp. fremt. pantegæld og servitutter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.414.000,00
Grundværdi: 422.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.131.200,00
Grundlag for grundskyld: 337.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn/Komfur mærke: Blomberg

type: Emhætte mærke: Ukendt

type: Køl/Frys mærke: Ukendt

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 51-X0001313
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.500,00 Forbrug: 34,45 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestander:

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.

Planlagt kloaktype: Separatkloakeret

Årstal for planlagt ændring af status: 2027

Årstal for planlagt ikrafttrædelse: 2028

Om boligskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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. 1.414.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 422.000,-

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

Adresse: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 995.000

 Sagsnr.: 51-X0001313
 Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.769,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.747,36	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 2.882,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.850,00
Renovation	kr. 3.610,00	I alt	kr.	1.009.350,00
Skadedyr ved kommunen	kr. 152,72			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.162,08			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.544 md./ 66.523 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.432 md./ 53.184 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: 17.6.2025. 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: Nedervej 17, Ejstrup, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 995.000

 Sagsnr.: 51-X0001313
 Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 17.6.2025

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	Obl.lån				DKK	2,00			0				