

## Salgsopstilling

Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024



### Beskrivelse:

Central beliggende muremestervilla i Unesco byen, Christiansfeld. Et hus med flot køkken og bad samt en rød tråd gennem hele boligen. Der er kort til motorvej som forbinder byen til mange større byer indenfor 15-45 min. kørsel.

Boligen rummer 3 værelser og 1 badeværelse udover stue og køkken. Bryggers og praktisk viktualierum kommer ud over de 107 kvm (status af udhus, men integreret i hovedhuset). Førstesal er indrettet med 2 værelser samt et større repos med mange anvendelsesmuligheder.

Nybygget moderne og lækker carport ca. 45kvm (BBR under tilretning) med god plads til cykler, et isoleret depotrum med indgang fra den overdækkede carport samt et stort isoleret haveskur med indgang fra terrasse.

Huset har desuden en lille hyggelig havestue som er delvis lukket.

Ønsker du at bo billigt og centralt i skønne Christiansfeld, så er denne villa et godt køb.

### 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.

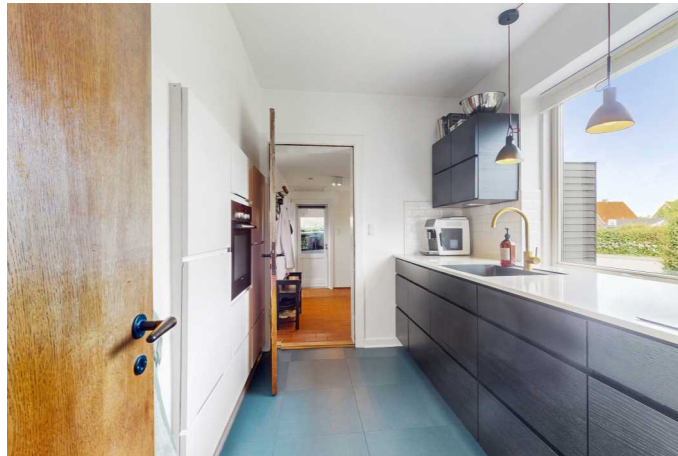
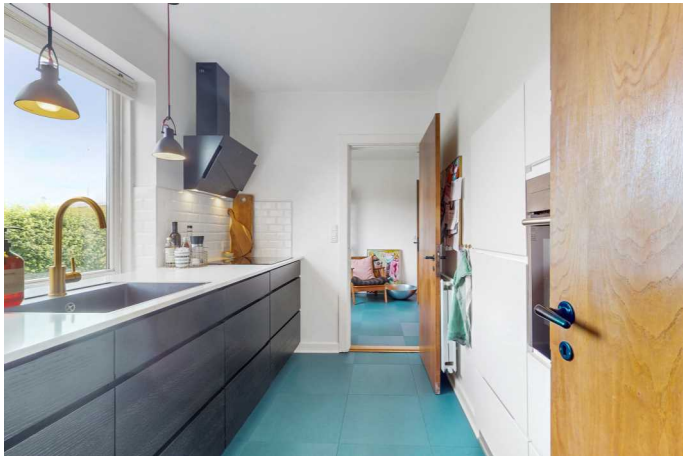
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024



Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000

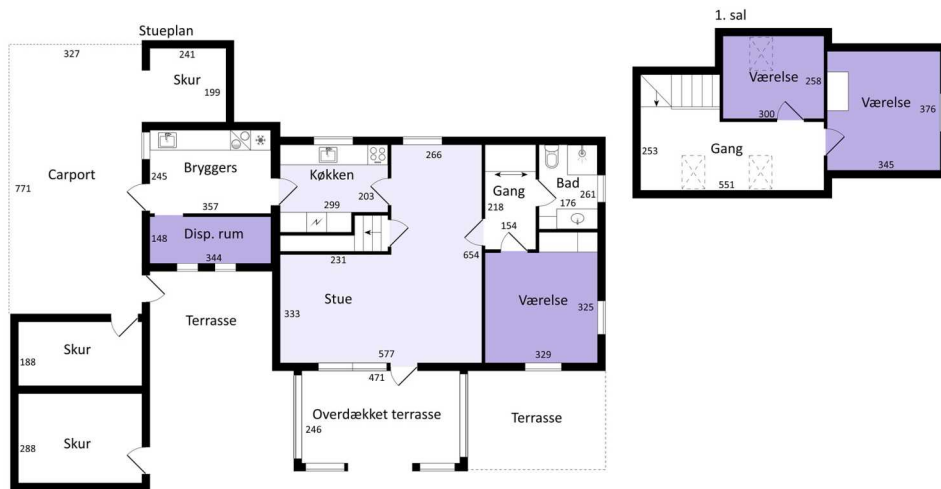
Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024



Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	197 Christiansfeld
BFE-nr.:	5766867
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954

**Arealer\***

Grundareal udgør:	602 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	69 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	38 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	107 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	66 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	49 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	17 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021 - 2033  
Christiansfeld Nord**Servitutter:**Der findes ingen servitutter på ejendommen.  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.077.000 kr.
Grundværdi:	397.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	861.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	317.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 17.730,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er anmærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er anmærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

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

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: MP-0020-9930  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.394	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	3.715	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	8.232
Renovation	kr.	3.610	I alt	kr.	1.312.882
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	80			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

15.325

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/nettoydelelse 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.434 md./ 89.205 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.923 md./ 71.077 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: 22.06.2024 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: 1/8 - 1/2

**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/landingsseite>

Adresse: Virkelystvej 3, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: MP-0020-9930  
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 26.06.2024

**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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Siemens opvaskemaskine  
Siemens køleskab  
Siemens induktionskogeplade  
Siemens ovn  
EicoE18 Emhætte  
AEG Vaskemaskine  
AEG Tørretumbler