

Salgsopstilling

Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

En velindrettet familievilla venter jer her på Fabriksvej 11 i Vamdrup - med en flot planløsning, der er særdeles familievenlig, ligesom jeres nye beliggenhed bestemt også er, finder I det ikke meget bedre. I er dækket ind fra top til tå indenfor byskiltene, samtidig med I når både Kolding og Vejen indenfor 20 minutter. Velkommen til!

I bydes indenfor i den rummelige entré, hvor I kan lande i hjemmets ro med plads til overtøjet, før turen rundt starter i det indbydende køkken, hvor man lige kan forestille sig familien samles om madlavningen med den fornemme skabs- og bordplads. Måltiderne kan nydes ved spisebordet, og når sommeren banker på, rykker I ud på den solrige træterrasse, hvor grillmaden kan nydes under overdækket.

Ved siden af køkkenet er den lyse, hvor dagslyset brager ind gennem vinduespartierne, der rammesætter rummet, hvor I også har plads til langbordet såvel som et hyggeligt sofhjørne foran brændeovnen.

Boligens 4 værelser består af forældreafdeling med soveværelse og stort badeværelse med brus og karbad i den ene ende af huset, mens de øvrige 3 værelser med badeværelse findes i den anden ende. Her er tilmed et anvendeligt bryggers med plads til vaskefaciliteter og øvrig opbevaring.

Udendørs har I en stor lukket have med 2 terrasser - 1 nyopført overdækket terrasse samt 1 solterrasse med pool og vildmarksbad. Hertil et 189 m2 isoleret værksted bestående af 2 sammenhængende haller med hver sin port, opvarmet med ny varmepumpe.

Med beliggenhed her på Fabriksvej 11 dækkes I ind med alle hverdagens fornødenheder i postnummeret 6580. Vamdrup Skole såvel som daginstitution og flere dagplejer er at nå i byen på en kort cykeltur fra hjemmet, ligesom I også er dækket ind med både indkøbsmuligheder, bager, specialforretninger og spisesteder.

Book fremvisningen nu!

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: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

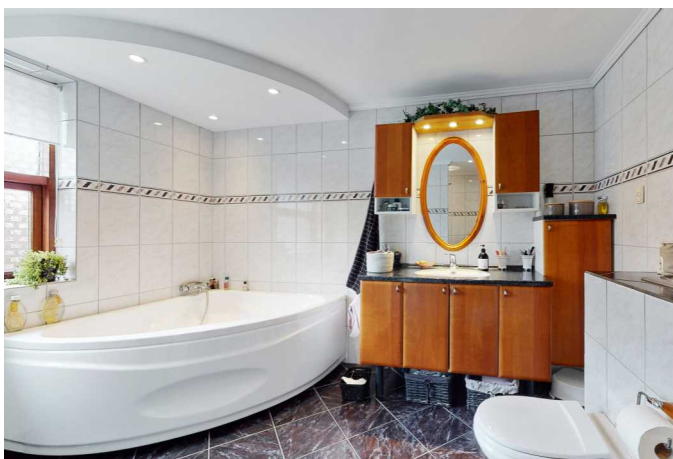
Dato: 14.06.2024



Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024



Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	3 bz Ø. Vamdrup By, Vamdrup
BFE-nr.:	5029642
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.250.000 kr.
Grundværdi:	196.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.100.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	204.800 kr.

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

Grundareal udgør:	2.180 m ²
Erhvervsareal:	189 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	171 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Andre bygninger:	221 m ²
- heraf Carport	32 m ²
- heraf Værksted	189 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitut:**Nr. 1 lyst d. 10.02.1989 lbnr. 3112-53 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Forprioritet Filnavn: 53_AC_253Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Lokalplan:**

VED INDUSTRIVEJ I VAMDRUP - ET ERHVERVSOMRÅDE

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021 - 2033
Vamdrup Industri kvarter**Grundejerforening:** NejTilbehør:

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

Ovn: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Kogeplade: Ukendt mærke
Emhætte: Ukendt mærke
Køleskab: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

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.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.379 Forbrug: 5,90 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
5,9 Ton træpiller - kr.15.798
753 kWh elektricitet - kr. 1.581

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 salgsoptstillingens 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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024

kortlægning som forurennet.

Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring, ANSLÆT

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.610
4.905
3.542
1.015
100
5.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.395.000
16.250
8.000
2.419.250

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

20.672

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.729 md./ 164.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.943 md./ 131.310 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: 14.06.2024
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/landingsside>

Adresse: Fabriksvej 11, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SU-0005-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 14.06.2024

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: Ingen
--	--

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