

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: Tjørnevænget 12, 6064 Jordrup
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 335.000

Sagsnr.: 51-000133
Ejerudgift/md.: kr. 144

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Dejlig byggegrund som ligger i forlængelse af et allerede eksisterende boligområde. Grunden ligger rigtig fint, så du kan bygge en villa med sol hele dagen. Grunden er klar til bebyggelse og prisen er inklusiv tilslutninger (dog ikke el led 2)

Landsbyen Jordrup ligger i Fynslundområdet og er centralt placeret i Trekantområdet. Fynslundområdet har et aktivt lokalsamfund hvor du er tæt på det hele. Børnehave, skole og sportshal ligger lige op ad hinanden.

Prisen er inklusiv tilslutningsbidrag til el (led 1), vand og kloak. Tilslutninger føres til stik ved skel. Fra skel og ind skal køber selv afholde udgifterne til forsyningsselskaberne. Køber afholder selv el (led 2) til Trefor på kr. 8687,50 inklusiv moms ved opsætning af elmåler.

Parcellen er ikke byggemodnet med varme. Der er naturgas i området, men muligt at søge om dispensation fra tilslutningspligten, hvis der ønskes etableres en individuel forsyning, eksempelvis jordvarmeanlæg, varmepumper etc.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Rosendahl

Adresse: Tjørnevænget 12, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 335.000

Sagsnr.: 51-000133
Ejerudgift/md.: kr. 144

Dato: 23.5.2025



Adresse: Tjørnevænget 12, 6064 Jordrup
 Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 335.000

Sagsnr.: 51-000133
 Ejerudgift/md.: kr. 144

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding Kommune
 Matr.nr.: 12m Jordrup By, Jordrup
 BFE-nr.: 8230066
 Parcel nr.: 8230066
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 202.600,00
 Grundværdi: 254.000,00
 Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 701 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.9.1963 Dok om savværksbygningen mv
 29.12.1964 Dok om master mv, transformerstation/anlæg mv, Om resp se akt Vedr.
 1A,hvorfra 1,be,1bf,1bg,1bh
 29.10.1986 Retsanm
 19.2.1999 Lokalplan nr. 2.1.2
 Lokalplan: 2.1.2 - FOR ET BOLIGOMRÅDE VED TJØRNEVÆNGET I...
 Lokalplan: 1131-21 - Jordrup - en lokalby
 Lokalplan: 1131-21 -
 1131.B1 - Jordrup
 Kommune rammeplan: 1131.B1 (1) - Jordrup
 Kommune rammeplan: 1131.B1 - Jordrup

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er ikke byggepligt på grunden.

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.

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

Adresse: Tjørnevænget 12, 6064 Jordrup
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 335.000

Sagsnr.: 51-000133
Ejerudgift/md.: kr. 144

Dato: 23.5.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger geoteknisk undersøgelse.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er byggemodnet

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Der skal dog affholdes omkostning (led 2) til el ved opsætning af måler. Beløbet er anslået til kr. 8687,50 inklusiv moms.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Tjørnevænget 12, 6064 Jordrup
 Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 335.000

Sagsnr.: 51-000133
 Ejerudgift/md.: kr. 144

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2025	1.722,00	Kontantpris/udbetaling	335.000,00
Gæld udenfor købesum	0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	3.950,00
Grundejerforening	0,00	Købers andel af ejerskifteforsikring	
Husforsikring	0,00	Omk. til berigtigelse af skødet, anslået	
		Omkostninger til købers rådgivning, anslået	6.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	1.722,00	I alt	345.450,00
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:			
Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold."			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.092 md./ 25.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.635 md./ 19.615 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: 23.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tjørnevænget 12, 6064 Jordrup
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 335.000

Sagsnr.: 51-000133
Ejerudgift/md.: kr. 144

Dato: 23.5.2025

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: