

# 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: Salviehaven 40, 6000 Kolding  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 839.000

Sagsnr.: 51-X0000314

Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 21.6.2022



## Beskrivelse:

I det skønne område Vonsild, med alle faciliteter i nærheden, ligger denne nye flotte udstykning.

Området er fuldt byggemodnet, veje anlagt og byggegrundene er klar til at blive bygget på.

Så drømmer du om at bygge dit eget hus kan du starte med det samme! Denne byggegrund ligger i et kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, natur og fritidsmuligheder.

I Vonsild er der desuden en meget velfungerende skole, sportsklub, børnehave, vuggestue og flere indkøbsmuligheder ved SuperBrugsen Vonsild og det nye butiksområde lidt tættere på Kolding By. Samtidig er der ikke langt til genbugspladsen, byggemarked, Sydbank Arena mm.

Naturen er lige uden for døren og det er muligt at gå ture i grønne områder og skov tæt på grundene. Skal du længere væk med bil ligger den nye Vonsild afkørsel indenfor 3 minutters kørsel. Her er selvfølgelig også offentlig transport til Koldings øvrige faciliteter med bussen.

## 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: Salviehaven 40, 6000 Kolding  
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 839.000

Sagsnr.: 51-X0000314

Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 21.6.2022

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsgrund  
 Ifølge: BBR  
 Kommune: Kolding  
 Matr.nr.: 19go Vonsild By, Vonsild  
 BFE-nr.:  
 Parcel nr.:  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat/fælles  
 Vej: Privat/fælles  
 Kloak: Offentlig

#### **Vurdering**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
 Offentlig ejendomsværdi: 508.000,00  
 Heraf grundværdi: 508.000,00  
 Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 834 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ifølge: Tingbog

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Christiansminde Grundejerforening  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der bliver lyst servitut med ændringer ifht lokalplanen  
 Lokalplan rekvireres ved ejendomsmægler - Lokalplan nr. 0414-11

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Andre forhold af væsentlig betydning:

Eventuelle pantebreve kan ikke overtages eller ændres til afgiftspantebreve.  
 Området er under opbygning, og eventuelle oversigtskort kan afvige for hvad der endeligt anlægges af veje stier, søer, grønne områder mm.

Ejendomsskat samt ejendomsvurdering er anslået, i det grunden endnu ikke er selvstændigt vurderet.

#### **Om ny vurderingslov og beskatningsaftale - grunde under udstykning**

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteloft, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, i nærværende salgsopstilling. De anslåede værdier, der ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter, er for indeværende år.

Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede

Adresse: Salviehaven 40, 6000 Kolding  
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 839.000

Sagsnr.: 51-X0000314

Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 21.6.2022

### Oplysning om jordbundsforhold:

#### **Jordbundsundersøgelse**

Der er lavet sandpude på grunden.

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

#### **Miljøundersøgelse**

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

### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Området er byggemodnet.

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

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
 Anslået tilslutningsafgift kr.: 41.875 heraf moms kr. 8.375

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
 Anslået tilslutningsafgift kr.: 18.062 heraf moms kr. 3.612

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
 Anslået tilslutningsafgift kr.: 64.688 heraf moms kr. 12.938

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
 Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000 heraf moms kr. 5.000

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

Ovenstående tilslutningsafgift faktureres direkte fra sælger i forbindelse med overtagelsen.

Der er ikke antenne forening i området.

El føres fra fælles elskab gennem tomrør til hver grund.

LED 2 til fjernvarme betales direkte af køber til fjernvarmeforsyning. Beløbet er kr. 10.000.

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 salgsoptillingen.

Adresse: Salviehaven 40, 6000 Kolding  
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 839.000

Sagsnr.: 51-X0000314

Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 21.6.2022

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:   | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                        |            |
|-------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ejendomsskat            | 12.500,00 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                       | 839.000,00 |
| Grundejerforening       | 1.700,00  | Tinglysningsafgift                                                                                                                                                                                                           | 6.850,00   |
|                         |           | I alt                                                                                                                                                                                                                        | 845.850,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 14.200,00 | <b>Hvis grundkøb:</b> 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.459 md./ 53.511 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.560 md./ 42.722 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.6.2022. 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: Salviehaven 40, 6000 Kolding  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 839.000

Sagsnr.: 51-X0000314

Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 21.6.2022

#### 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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|