LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

# 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 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000
Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048
Dato: 12.1.2022



## Beskrivelse:

En klassisk bolig med en funktionel og hyggelig indretning.
De 167 m2 er optimal indrettet hvor du har tørskoet indgang via den integrerede carport til husets bryggers.
Fra entreen har du direkte adgang til børneafdelingen med to store værelser og et badeværelse.
Husets hjerte køkken/alrummet ligger centralt i huset, som er et naturligt samlingspunkt for hele familien.
Køkken/alrummet er forbundet med et depot, et kontor samt en stor lys opholdsstue, hvorfra der er adgang til den overdækkede terrasse. Fra opholdsstuen er der indgang til husets forældreaf�deling, bestående af et stort soveværelse, walk-in og eget bad.

Alt i alt en eksklusiv bolig, hvor hver m2 er optimal udnyttet.

## 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


**COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000

Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048

Dato: 12.1.2022





LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000

Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048

Dato: 12.1.2022





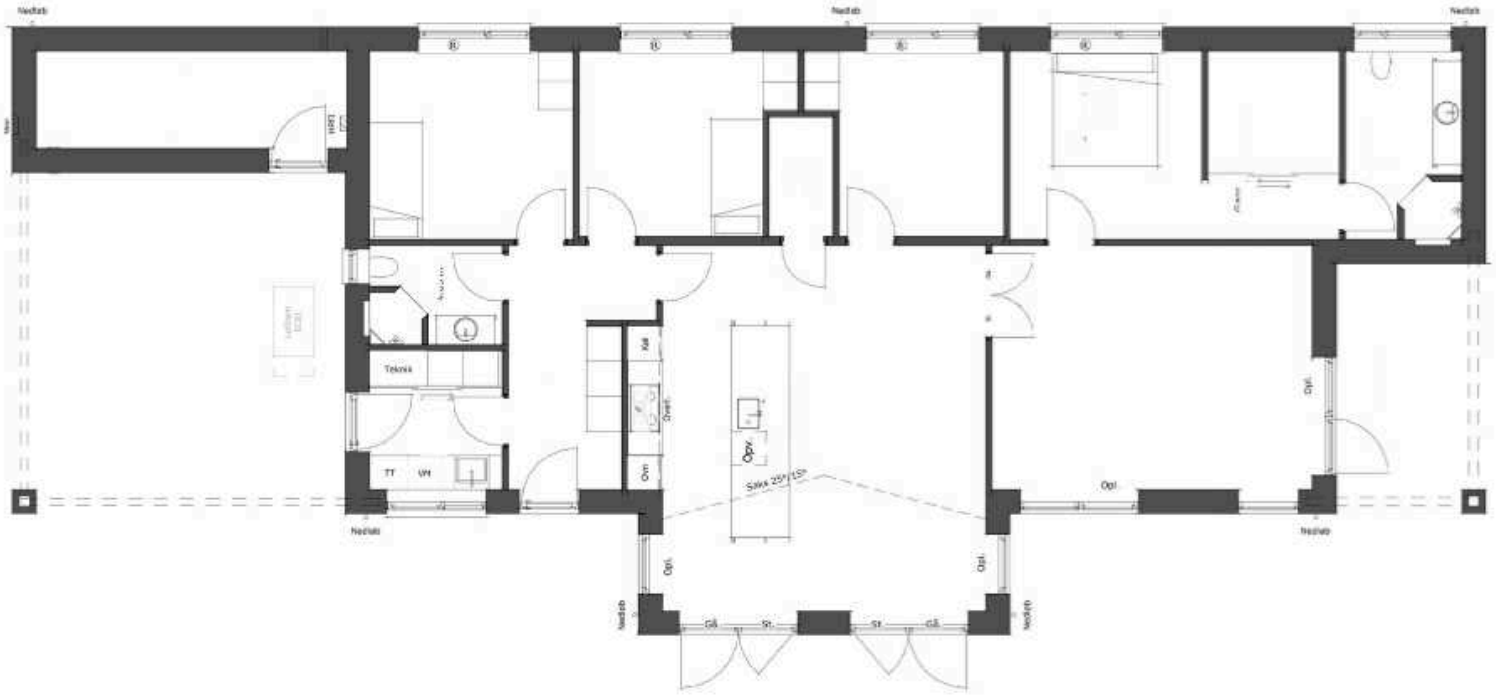



LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000

Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048

Dato: 12.1.2022



LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000

Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048

Dato: 12.1.2022

## Ejendomsdata:

**Ejendommen**
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Kolding Kommune
Matr.nr.: 19GN Vonsild By, Vonsild
BFE-nr.: 100166348
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat/fælles
Vej: Privt/fælles
Kloak: Separeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år:

**Vurdering og ejendomsværdiskat**
Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.500.000,00
Heraf grundværdi: 550.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.500.000,00
Grundskatteloftsværdi:

**Arealer**

| | |
|---|---|
| Grundareal udgør: | 801 $m^2$ |
| Grundareal ifølge: ESR | |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 224 $m^2$ |
| -heraf Carport | 37 $m^2$ |
| -heraf Udhus | 10 $m^2$ |
| -heraf Andet | 10 $m^2$ |
| Kælderareal: | 0 $m^2$ |
| Udnyttet tagetage: | 0 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 167 $m^2$ |
| Andre bygninger: | 0 $m^2$ |
| -heraf | 0 $m^2$ |
| -heraf | 0 $m^2$ |

Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 08-06-2021

**Grundejerforeningsforhold:**
Sikkerhed til grf.:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

## Tilbehør:

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

Se projektbeskrivelse fra HusCompagniet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

LOKALPLAN
0414-11 og 0414-81 Lokalplanen kan hentes på boligejer.dk eller rekvireres ved ejendomsmægler.

PLANFORHOLD:
Der henvises til kommunal ejendomsdatarapport vedrørende regions-, kommune-, by-, lokal-, varme-, vand- og spildevandsplan.

SERVITUTTER: Der er pligt til medlemskab af grundejerforeningen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000
Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048
Dato: 12.1.2022

## Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold: Ejendommen er nyopført, hvorfor der ikke vil være forbehold i et forsikringstilbud på ejendommen.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.500,00 Forbrug: MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Anslået forbrug af varme. Ejendommen er ikke opført, hvorfor der ikke kan beregnes et 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærkning er under udarbejdelse.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Prisen på ejendommen er baseret på et samlet tilbud fra HusCompagniet på et byggeri på grunden. Indholdet af projektet kan ses i det samlede tilbud.
Projektet kan udleveres af mægler.

Ejendommen er ikke offentligt vurderet, og mægler har anvendt lignende huse i området, der minder om denne til at beregne skatter efter. Der er bla. anvendte følgende ejendomme:
Frederikshave 16
Frederikshave 20
Mægler tager ikke ansvar for de beregnede skatter og afgifter, hvorfor køber opfordres til selv at foretage en beregning. mægler foreligger gerne egne beregninger.
Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:
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 skattelofter, 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 skattelofter, 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 beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.


**COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000

Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048

Dato: 12.1.2022

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: |
|---|---|
| Ejendomsværdiskat | 23.000,00 |
| Ejendomsskat | 13.750,00 |
| Husforsikring anslået | 5.500,00 |
| Renovation anslået | 3.700,00 |
| Skadedyr ved kommunen anslået | 120,00 |
| Grundejerforening anslået | 2.500,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 48.570,00 |

Kontantbehov ved køb:

| | |
|---|---|
| Kontantpris/udbetaling | 3.545.000,00 |
| Tinglysningsafgift | 23.050,00 |
| I alt | 3.568.050,00 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.655 md./ 175.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.479 md./ 149.753 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: 12.1.2022. 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: 1/4 - 1/10. **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

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Salviehaven 38, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.545.000

Sagsnr.: 51-X0000649
Ejerudgift/md.: 4.048

Dato: 12.1.2022

## 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 relakseres 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|


**COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**