

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 4, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 755.000

Sagsnr.: 51-X0000657
Ejerudgift/md.: kr. 531

Dato: 8.5.2025



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 bybussen.

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.

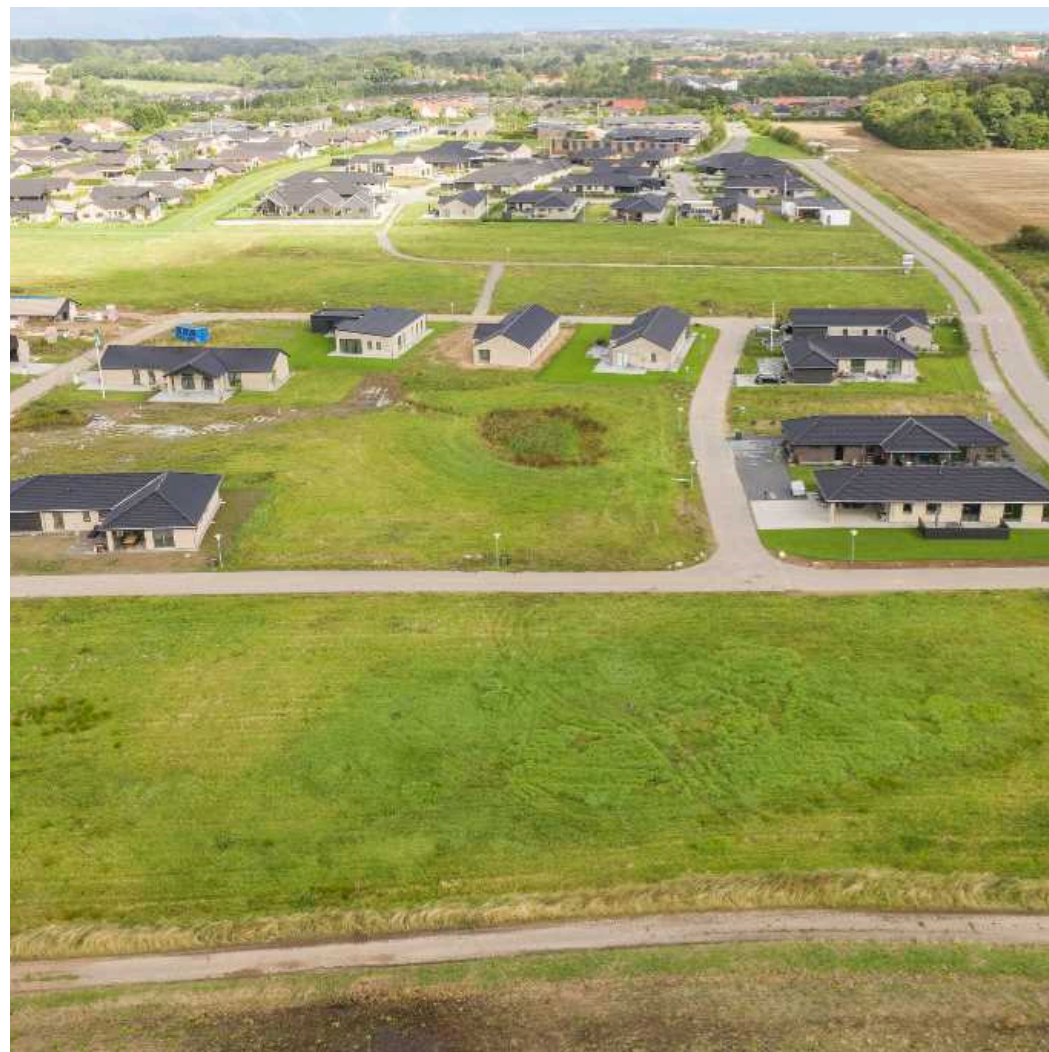
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Rosendahl

Adresse: Salviehaven 4, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 755.000

Sagsnr.: 51-X0000657
Ejerudgift/md.: kr. 531

Dato: 8.5.2025



Adresse: Salviehaven 4, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 755.000

Sagsnr.: 51-X0000657
 Ejerudgift/md.: kr. 531

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2019
 Ejendomsværdi: 550.000,00
 Grundværdi: 550.000,00
 Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 642 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der bliver lyst servitut med ændringer ifht Lokalplanen.

Lokalplanen rekvireres ved ejendomsmægler. Lokalplan nr. 0414-11
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er ikke offentligt vurderet, og mægler har anvendt lignende grunde i området, der minder om denne til at beregne skatter efter. Der er bla. anvendte følgende ejendomme:
 Salviehaven 1 og 3

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:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelse fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Salviehaven 4, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 755.000

Sagsnr.: 51-X0000657
Ejerudgift/md.: kr. 531

Dato: 8.5.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke Geoteknisk rapport. Køber har mulighed for at undersøge jordbunden for at beregne evt. ekstra fundering. Der er lerjord i området, hvorfor normal fundering har jern i sokler, dræn og sand om soklen og sokler ned til 120 cm dybde. Dette er normalfundering for lerjord, hvorfor der ofte oven i standardfundering skal regnes med ca. kr. 75.000 i ekstra fundering i lerjord.

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:

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.: 48.525 heraf moms kr. 9.705

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.012 heraf moms kr. 4.602

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 81.120 heraf moms kr. 16.224

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 salgsopstillingen.

Adresse: Salviehaven 4, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 755.000

 Sagsnr.: 51-X0000657
 Ejerudgift/md.: kr. 531

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2025	3.871,00	Kontantpris/udbetaling	755.000,00
Grundejerforening	2.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	6.450,00
		I alt	761.450,00
Ejerudgift i alt 1. år:	6.371,00	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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.597 md./ 55.169 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.596 md./ 43.149 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: 8.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Salviehaven 4, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 755.000

Sagsnr.: 51-X0000657
Ejerudgift/md.: kr. 531

Dato: 8.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.

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.