

Salgsopstilling

Formulærens 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, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.645.000

Sagsnr.: 51-X0000575
Ejerudgift/md.: 3.985

Dato: 28.6.2022



Beskrivelse:

Projekt ejendom i Vonsild
Flot familievilla fra HusCompagniet.

Få udleveret salgsprospekt på huset ved mægler for at få det fulde overblik.

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: Lasse Røndbjerg

Adresse: Salviehaven 40, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.645.000

Sagsnr.: 51-X0000575
Ejerudgift/md.: 3.985

Dato: 28.6.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Kolding Kommune
Matr.nr.: 19GO Vonsild By, Vonsild
BFE-nr.: 100166349
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat/fælles
Vej: Privat/fælles
Kloak: Offentlig
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:	834 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	214 m ²
-heraf Carport	37 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf	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: 08-04-2021	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

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.

Tilbehør:

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

Se tilbud fra HusCompagniet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Salviehaven 40, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: 3.645.000

Sagsnr.: 51-X0000575
Ejerudgift/md.: 3.985

Dato: 28.6.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra:

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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. anvendt 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 skatteløfter, 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 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.

Adresse: Salviehaven 40, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: 3.645.000

 Sagsnr.: 51-X0000575
 Ejerudgift/md.: 3.985

Dato: 28.6.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	23.000,00	Kontantpris/udbetaling	3.645.000,00
Ejendomsskat	13.750,00	Tinglysningsafgift	23.650,00
Husforsikring - anslået	5.500,00	I alt	3.668.650,00
Renovation- anslået	3.950,00		
Skadedyr ved kommunen- anslået	120,00		
Grundejerforening- anslået	1.500,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	47.820,00		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.009 md./ 228.107 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.205 md./ 182.455 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: 28.6.2022. 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, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: 3.645.000

 Sagsnr.: 51-X0000575
 Ejerudgift/md.: 3.985

Dato: 28.6.2022

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------