

# 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 2, Vonsild, 6000 Kolding  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025



## 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.

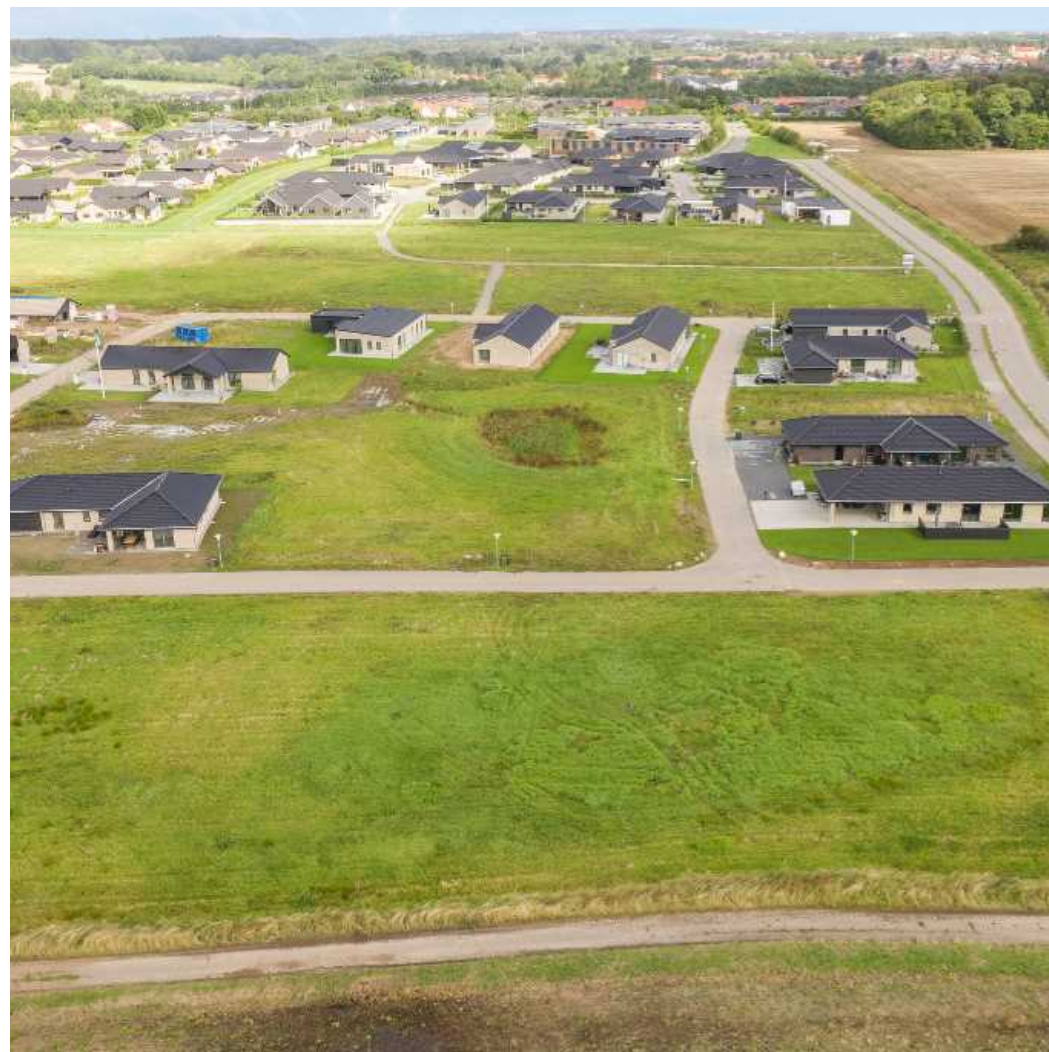
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Rosendahl

Adresse: Salviehaven 2, Vonsild, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025



Adresse: Salviehaven 2, Vonsild, 6000 Kolding  
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
 Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
 Må benyttes til: Helårsgrund  
 Kommune: Kolding  
 Matr.nr.: 19hx Vonsild By, Vonsild  
 BFE-nr.: 100361687  
 Parcel nr.:  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: se kommunalt oplysningsskema  
 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: 781 m<sup>2</sup>

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

#### **Servitutter:**

7.7.2021 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.V.

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. anvendt 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.  
 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.

Om boligskat:  
 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Salviehaven 2, Vonsild, 6000 Kolding  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025

### 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 2, Vonsild, 6000 Kolding  
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
 Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:  | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                 |            |
|-------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Grundskyld 2025         | 3.942,00 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                | 785.000,00 |
| Grundejerforening       | 2.500,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                               | 6.650,00   |
|                         |          | I alt                                                                                                                                                                                                                 | 791.650,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 6.442,00 | 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." |            |

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>

Adresse: Salviehaven 2, Vonsild, 6000 Kolding  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025

#### 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:

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 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 2, Vonsild, 6000 Kolding  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 785.000

Sagsnr.: 51-X0000653  
Ejerudgift/md.: kr. 537

Dato: 24.3.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Boligbeskattningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskattning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskattningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen i 2024 blive efterreguleret. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskattning.