

Salgsopstilling

Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Søger I den perfekte beliggenhed, hvor Kolding og omegn kan nås på 15 min., skole og fritidsaktiviteter ligger i tryk og børnevenlig afstand samt i et kvarter, hvor man gerne kommer hinanden ved, så skal I skynde jer at se nærmere på Nørregade 5.

Bagved den smukke og velholdte rødstensvilla, ligger de funktionelle værkstedsfaciliteter med praktiske tilkørselsforhold, brede porte samt med tilhørende opvarmet værksted. Simpelthen optimale rammer for mekanikeren eller jer med andre pladskrævende hobbyer. Ved siden af værkstedet er der yderligere nogle gode rum, som nemt kan indrettes til en ugeneret teenagebolig med egen indgang.

Villaens have er nem, overskuelig og veltilplantet med skønne stauder, som blomstrer hele sommerensamt god plads til et hyggeligt ugeneret grillområde. Når den mørkegrønne hoveddør åbnes, træder I fra gangen ind i et imponerende stort opholdsmiljø. 2 flotte stuer, lysindfald fra tre sider gennem sprossede vinduer, udgang til en stor terrasse og køkken masser af skabs- og bordplads samt mulighed for at indrette en god spisekrog.

I stueetagen ligger også det rummelige forældresoveværelse, med rustik murstensvæg og i direkte forbindelse med et charmerende badeværelse, renoveret i gode materialer med vaskefaciliteter. Førstesalen rummer 3 gode børneværelser, samt endnu et stort værelse med masser af skabsplads og udgang til endnu en solrig tagterrasse. Her finder I også husets andet badeværelse fra 2013 med smukke klinker og badekar.

Vær obs på at siden 3D filmen blev optaget, er der lagt nyt gulv på hele 1. sal og entre/trappe er blevet renoveret.

Sidst men bestemt ikke mindst skal det understreges, at hele hjemmet emmer af en charmerende atmosfære, brug af gode materialer, som kun understøtter værdien og kærligheden til godt håndværk, som kun et hus med snart 100 års fødselsdag, kan byde på.

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: Mette Pedersen

Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000

Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

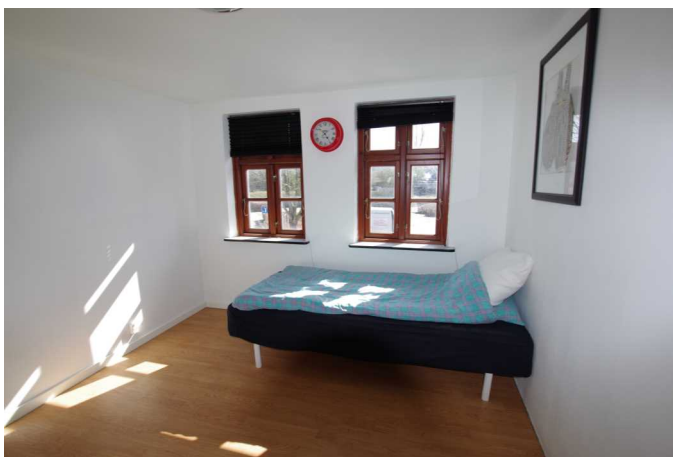
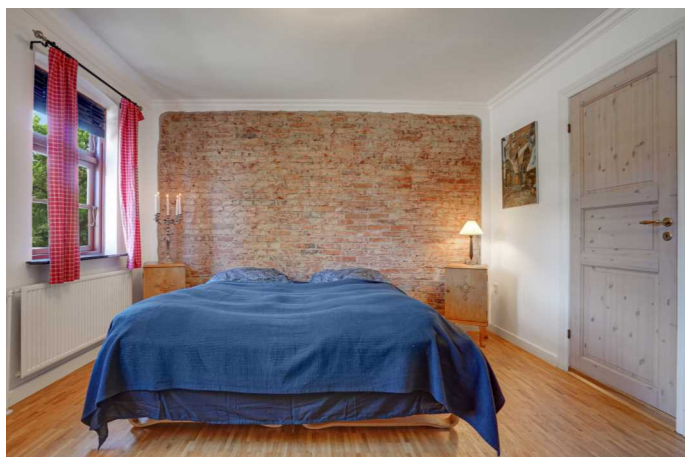
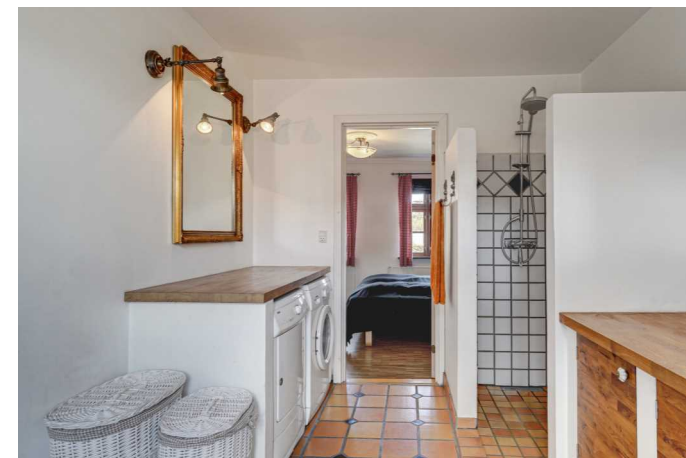
Dato: 18.04.2024



Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000

Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024



Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

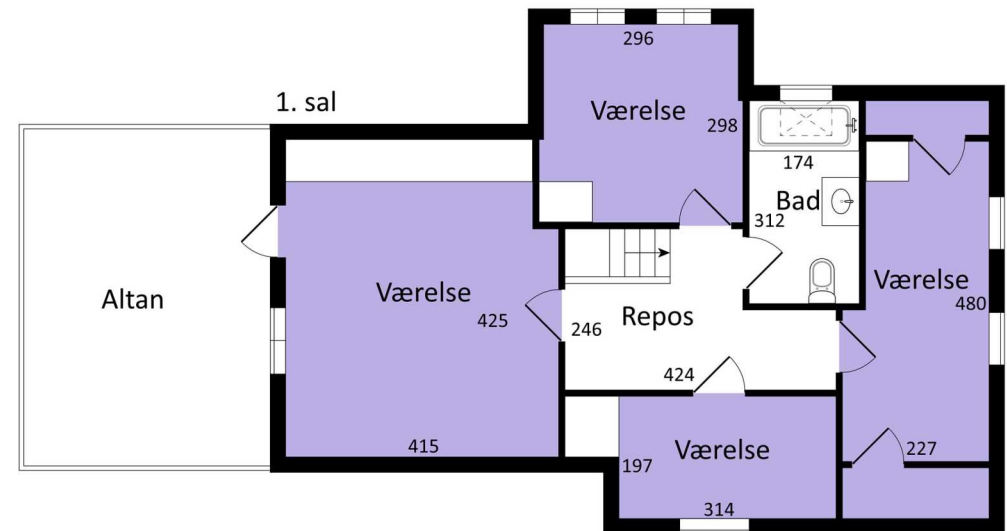
Dato: 18.04.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000

Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	2 ik Lunderskov By, Skanderup
BFE-nr.:	5026113
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1925/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.693.000 kr.
Grundværdi:	622.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.354.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	497.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	770 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	134 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
Andre bygninger:	184 m ²
- heraf Garage	44 m ²
- heraf Udhus	140 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	21.06.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.12.1895 lbnr. 913610-53 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 09.12.1963 lbnr. 7655-53 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 53_D_254

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplaner:

FOR ET BOLIGOMRÅDE TIL TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE VED NØRREGADE
BLANDET BOLIG- OG CENTEROMRÅDE FOR MIDTBYEN I LUNDERSKOV

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033
1111.B1 Midtbyen
1111.C1 Midtbyen
1111.C3 Midtbyen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000

Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.628 Forbrug: 32,85 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
32,85 MWh fjernvarme - kr. 22.057
714 kWh elektricitet - kr. 1.571

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

OBS! Brændeovnen medfølger IKKE i handlen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024. Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for

Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000

Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024

kortlægning som forurennet.

Adresse: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

Pr. år

5.523
10.243
6.907
3.576
592
70Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.498.000
Tinglysningsafgift af skødet	10.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	1.516.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

26.911

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.596 md./ 103.153 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.850 md./ 82.195 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: 18.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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: Nørregade 5, 6640 Lunderskov
Kontantpris: 1.498.000

Sagsnr.: SU-0013-5406
Ejerudgift/md.: 2.243

Dato: 18.04.2024

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: Ingen
--	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:
Tørretumbler: Zanussi
Vaskemaskine: Siemens
Skabsfryser: Atlas
Indbygnings køleskab: Ukendt mærke
Ovn: Siemens
Emhætte: Ukendt mærke