

Salgsopstilling

Adresse: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

På Clemensgade 8 er du sikret en skøn base i denne velindrettede, lyse 4-værelseslejlighed, der hele vejen rundt bærer præg af den moderne totalrenovering i 2018. Den centrale beliggenhed giver nem adgang til hele byen. Velkommen!

Døren går op til lejligheden på 2. sal, og du bydes velkommen af en rummelig fordelingsentré. Turen går ind i det stemningsfyldte køkken-alrum i forbindelse med stue, hvor du kan nyde et dejligt lysindfald gennem de flotte vinduespartier. Herfra er der også udgang til altan. Køkkenet byder på nyere hårde hvidevarer med lavt energiforbrug, heriblandt Gram opvaskemaskine, Electrolux køle-/fryseskab, indbygningsovn og vaskemaskine fra AEG samt nyere Siemens glaskeramisk komfur. Glæd dig til at invitere vennerne på lækker lørdagsmiddag ved spisebordet og til at nyde en fyraftensøl på altanen.

Lejligheden byder på hele 3 flotte værelser, hvilket gør den yderst delevendig, hvad end du søger bolig som børnefamilie, par eller bofællesskab. Værelserne er lyse og lette at indrette efter behov. Sidst er et rummeligt badeværelse med stor bruseafdeling og flot plads i møblementet.

Lejligheden byder på endnu flere plusser i den velfungerende ejerforening med en særdeles sund økonomi. Der er en stor fælles have med opholdsarealer og legeplads, egen nummereret parkeringsplads i gården, eget loftrum samt 2 tilhørende opbevaringsrum i kælderen.

Fra den rolige Clemensgade er der nem adgang til hele Kolding. Nabolaget byder på gode indkøbsmuligheder, og på parallelgaden er der både børnehave og skole. Hertil kan du nyde de blot 5 minutters gang til centrum, hvor man kan blive mættet i alt fra shopping til cafébesøg og lækre spisesteder. Få hundrede meter væk finder man også den hyggelige lokale park, Stejlbjerganlægget.

Book fremvisningen nu!

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.

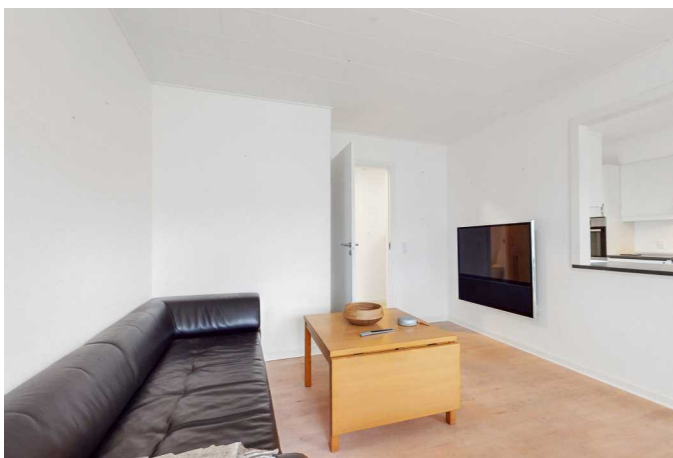
Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulavev

Adresse: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024



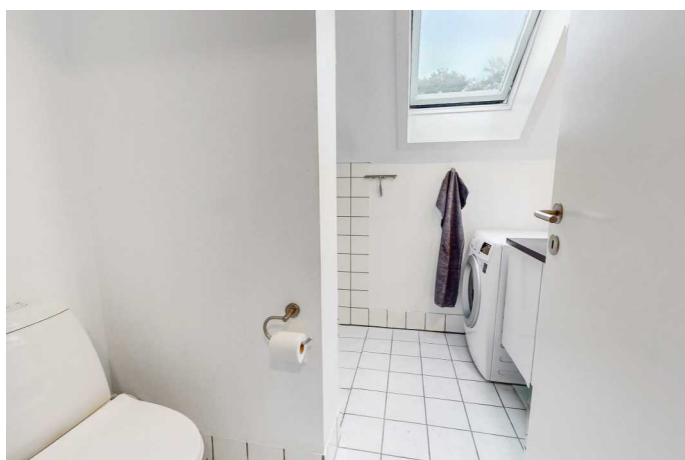
Køkken



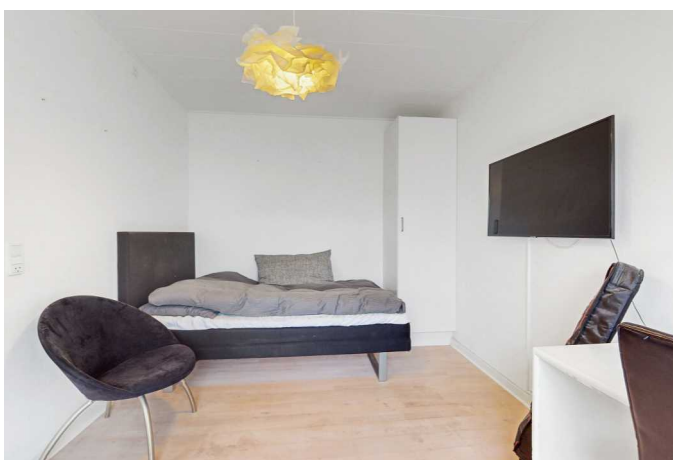
Stue



Spisestue



Badeværelse

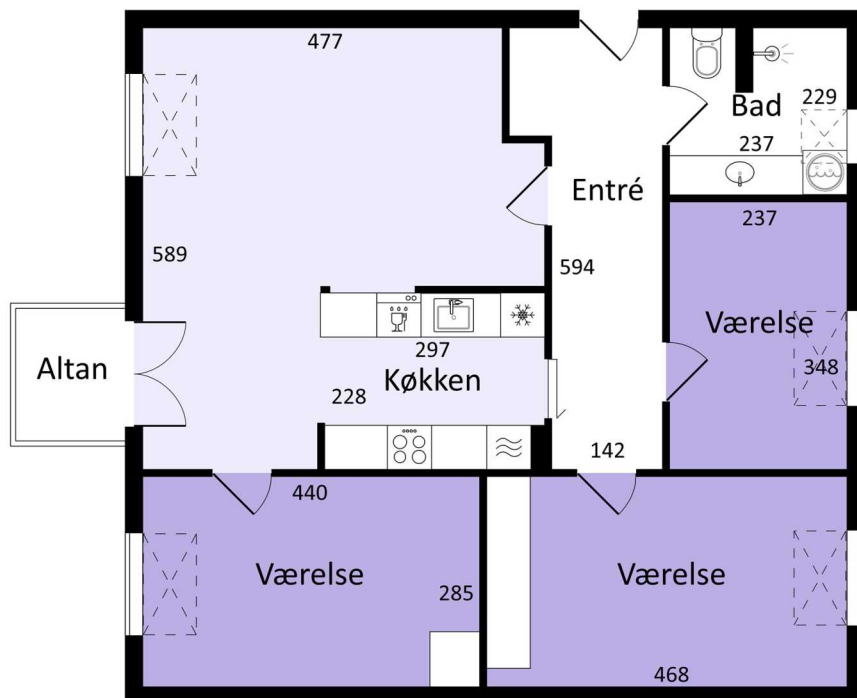


Soveværelse



Adresse: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	846 Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	321819
Ejerl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.536.000 kr.
Grundværdi:	581.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.228.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	464.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	134 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	95 m ²
Heraf kælderareal:	4 m ²
Heraf loftsareal:	35 m ²
BBR-boligareal:	110 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	5/42
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.10.1884 lbnr. 908954-53 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 24.06.1891 lbnr. 908955-53 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum
Cykelkælder
Parkeringsplads (privat)
Gårdhave

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.284

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 650 pr. måned til varme

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: Energimærke B.

Adresse: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
RottebekæmpelsePr. år
5.159
6.267
16.824
41Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	12.650
Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
I alt	1.809.150

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

28.290

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.281 md./ 123.372 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.193 md./ 98.314 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: 19.04.2024

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: Clemensgade 8, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: KT-0016-2294
Ejerudgift/md.: 2.358

Dato: 19.04.2024

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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 kortlægning som forurenede.

Husdyr: Hund og kat tilladt, se husorden.
Havedag: Der afholdes 1 havedag om året i ejerforeningen.
Fællesudgifter: Ejerforeningsbidrag stiger fortsat med 2% årligt, se referat fra seneste generalforsamling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.