

Salgsopstilling

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024



Beskrivelse:

I Kolding sydvestkvarter ligger denne skønne renoverede villa med en god planløsning.
Hvorfor denne bolig:
Facade renoveret 2023 med puds, filt, maling osv.
Ny belægning i 2018 (P-pladser foran villaen og terrasseanlæg m. P-plads bagved villaen)
Kælder der er tør og lun. Renoveret 2023.
Energioptimeret (hulmursisoleret, loftisoleret og Danfoss varmestyring)
Toilet i stueplan
Badeværelse på værelsesplan
4 værelser
Fra entréen ved haven er der adgang til kælder, gæstetoilet og det nydelige Kvik køkken i tidløst design. Fra køkkenet er der direkte udgang til den private og hyggelige sydvestvendte have med mange hyggekrege. Belægningen i haven og foran huset er fra 2018.
På terrassen/i haven, er der god plads til leg for både børn og voksne. Der er plads til hygge, grill og trampolin. Om foråret udspringer Tulipaner, Sankt Hans urter, Vintergækker, Påskeliljer, Sommerfuglebuske, Hortensia og Syren. Alle er med til at sprede de skønneste dufte i hele haven.

Husets leverum er stuen i direkte forbindelse med køkkenet. Her finder I et fantastisk lyst rum med plads til samvær og hygge. Her er der også en gæsteentré fra fordøren med adgang til stuen.
På 1. sal venter jer et repos og gang med adgang til hele 4 gode værelser, hvor det ene i dag benyttes som kontor, samt et lækkert badeværelse med rummelig muret brusekabine og gode skabe og skuffer til opbevaring.

Ydermere venter et nyrenoveret kælderplan med store rum - perfekte til tøjvask, værksted, opbevaring og med viktualierum. De mange værelser og værkstedet i kælderen gør at der er god plads til familiens hobbyer.

Beliggenheden gør at man er i gå- og cykelafstand til alt lige fra skoler,

Vigtig information:

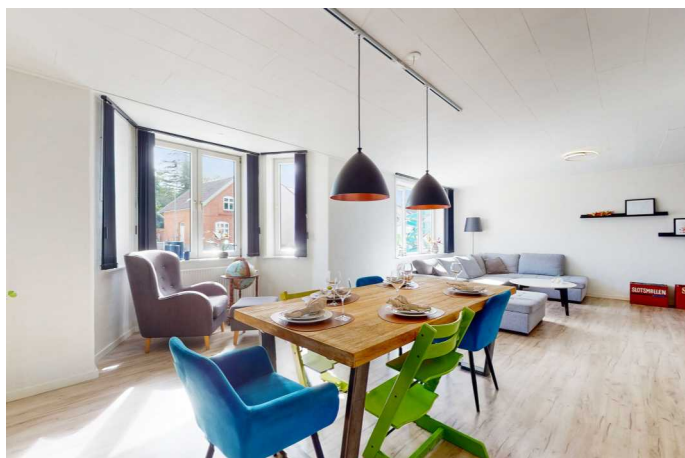
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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 Toulæv

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024



Spisestue



Have



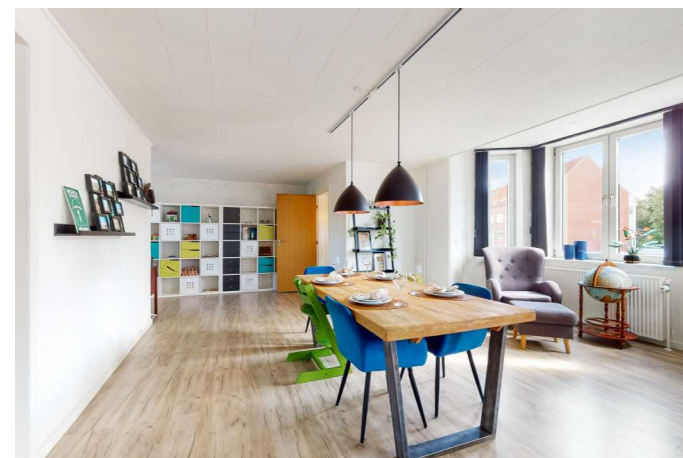
Stue



Køkken



Stue



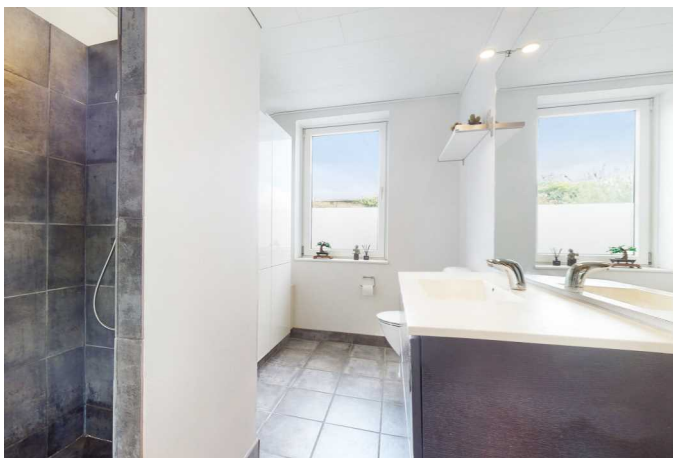
Spisestue

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024



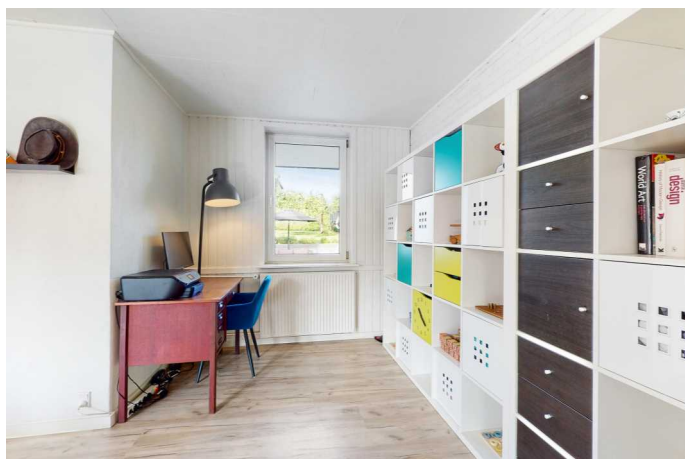
Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



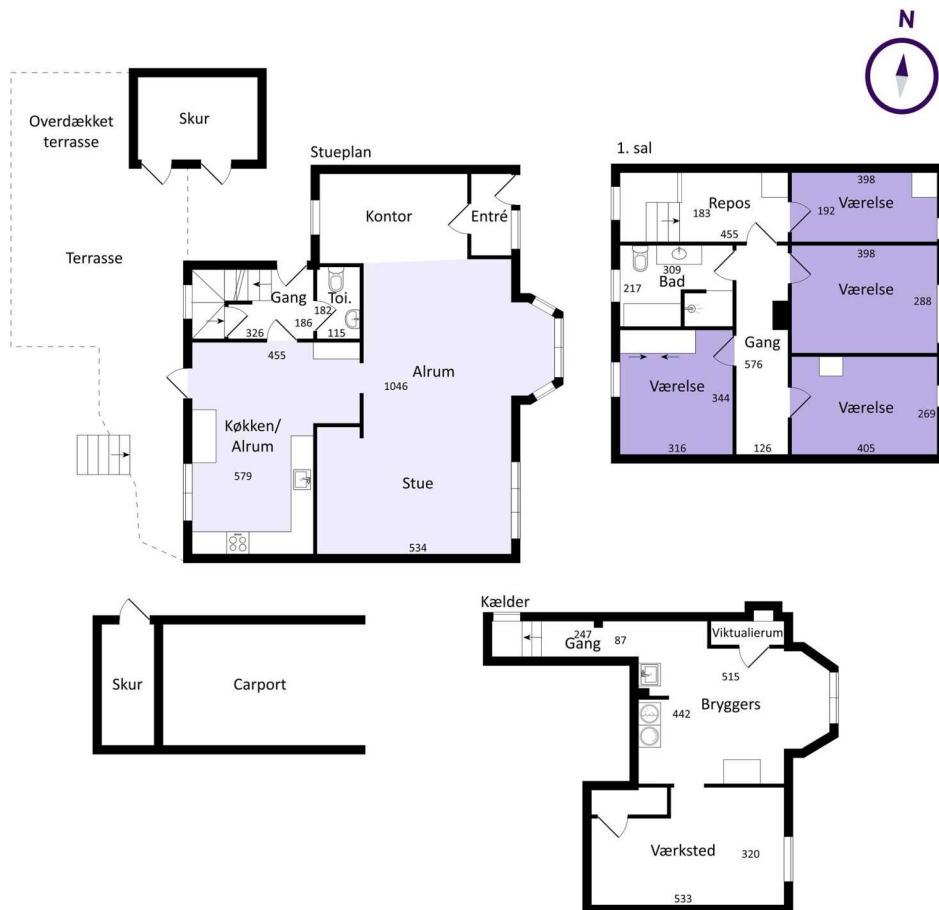
Arbejdsværelse



Børneværelse

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000

Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 140 Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.: 5680103
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1905

Arealer*

Grundareal udgør: 583 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 51 m²
Udnyttet tagetage: 73 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Andre bygninger: 37 m²
- heraf Carport 22 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.472.000 kr.
Grundværdi: 1.153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.977.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 922.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Emhætte: Siemens
Køleskab: Bauchnekt
Opvaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1962 lbnr. 910394-53 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5 Filnavn: 53_S_637
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Lokalplan:

BYPLANVEDTÆGT NR. 5 FOR OMRÅDET MELLEM LYKKEGÅRDSVEJ,
HADERSLEVVEJ, MOSEVEJ, ELIASSENSVEJ

Grundejerforening: Nej

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.400

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 2022 kr. 17.429,30

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000

Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.086	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.990.000
Grundskyld	kr.	10.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	5.993	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.576	I alt	kr.	2.011.850
Rottebekæmpelse	kr.	105	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		29.999			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.411 md./ 136.935 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.094 md./ 109.133 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: 06.05.2024
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: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.990.000

Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 06.05.2024

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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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.

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.