

Salgsopstilling

Adresse: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Katrinegade 21, 2. tv - en hyggelig og velindrettet lejlighed, der byder på en unik kombination af central beliggenhed og hjemlig komfort. Denne lejlighed er perfekt for dig, der ønsker at bo midt i Kolding uden at gå på kompromis med hverken pris eller kvalitet.

Med sine 38 kvadratmeter er boligen indrettet på en måde, der udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. Her får du en stue, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder, et praktisk køkken, et badeværelse og et indbydende værelse med den charmerende tilføjelse af en hems, der giver ekstra plads og muligheder.

Lejligheden er placeret kort fra gågaden, hvor shopping og cafeer kan nydes. Boligen er ideel for singlen eller parret - og et oplagt valg for studerende. Opgangen har netop gennemgået en renovering i 2023, så her træder du ind i en ejendom, der fremstår frisk og indbydende.

Som en del af en sund ejerforening med solid økonomi, kan du se frem til et bekymringsfrit boligkøb. Ejendommen har desuden en hyggelig gårdhave, som er til fri afbenyttelse for ejendommens beboere - et perfekt sted at nyde en kop kaffe i det fri eller mødes med venner og naboer.

Denne lejlighed er ikke blot en af Koldings billigste i centrum, men også en bolig, der er billig i drift, hvilket sikrer dig en økonomisk overkommelig hverdag. Med nøgleord som indflytningsklar og godt indrettet, er denne lejlighed et oplagt valg for dig, der ønsker at flytte direkte ind og nyde livet i byen fra dag ét.

Tag det første skridt mod dit nye hjem i Kolding og oplev, hvordan denne lejlighed kan blive rammen om dit næste kapitel.

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.

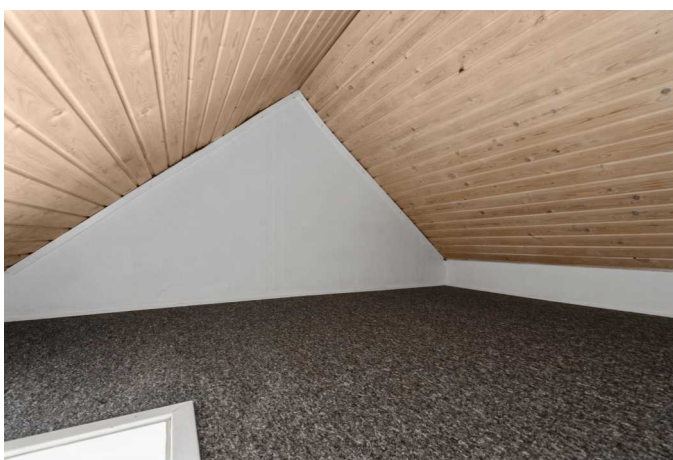
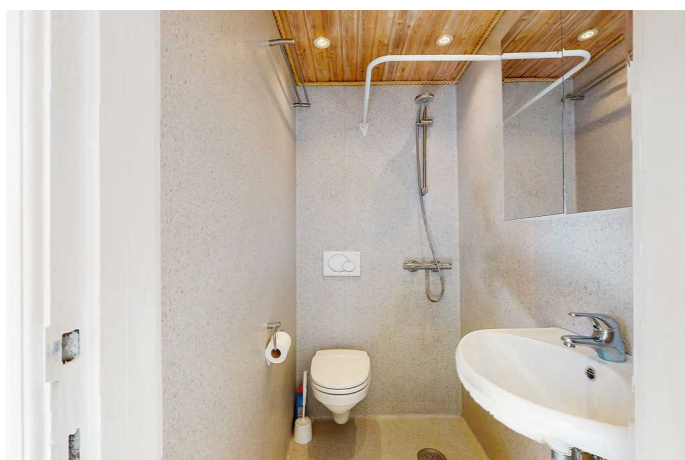
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024



Adresse: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024

<u>Ejendomsdata:</u>		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Kommune:	Kolding	
Matr.nr.:	555 m Kolding Bygrunde	
BFE-nr.:	328579	
Ejerl.nr.:	5	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg	
Vej:	Offentlig	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg	
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	1880/1977	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	502.000 kr.	
Grundværdi:	143.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	401.600 kr.	
Grundlag for grundskyld:	114.400 kr.	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk		

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Wasco - ovn
køgeplade - ikea
Køleskab ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	38 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	35 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	38 m ²

Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	1/6
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse, Ejerforeningen Katrinegade 21
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Lokalplaner:
BYPLANVEDTÆGT NR. 00 FOR EN DEL AF KOLDING BYKERNE

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033
Vesterbrogade-området

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 23.06.1886 lbnr. 908145-53 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandløb mv
Nr. 2 lyst d. 19.01.1898 lbnr. 908146-53 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 28.10.1966 lbnr. 4139-53 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 53_Q_677
Nr. 4 lyst d. 10.12.1971 lbnr. 5223-53 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 53_Q_677
Nr. 5 lyst d. 23.07.1975 lbnr. 12802-53 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 53_Q_677
Nr. 6 lyst d. 07.01.2000 lbnr. 500-53 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Katrinegade 21 Filnavn: 53_H_198

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fællesvaskeri
Cykelkælder

Adresse: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmen er en del af fællesudgifterne.

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 Elinstallationssrapport.

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.

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 forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
2.048
1.270
812
19.200
80Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr. 550.000
kr. 5.150
kr. 1.850
kr. 1.500
kr. 2.500
kr. 1.825
kr. 562.825I alt

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

23.410

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.192 md./ 38.306 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.542 md./ 30.506 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: 01.07.2024
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: Katrinegade 21, 2. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SC-0018-0307
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 01.07.2024

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:
--	---------------------------------

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