

## Salgsopstilling

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

I Kolding får I det perfekte mix af storby, ro og nærvær. Her har I en central base med alt, I behøver indenfor kort afstand, mens herlig natur danner byens rammer. Fra Katrinegade 13 når I hele byen fra en velindrettet lejlighed perfekt til den studerende eller som en god investeringsmulighed til udlejning. Velkommen til!

Når I kommer op på 2. sal, kommer I af med overtøjet i jeres depotrum lige udenfor lejligheden, så det ikke behøver at fylde indenfor. Herefter venter fordelingsentréen, der møder jer med lys indretning og flotte trægulve, og på venstre hånd venter lejlighedens store stue. Her kan I indrette jer med et hyggeligt sofabjørne samt spisebord eller skrivebord, hvis dette ønskes.

Også lejlighedens køkken fremstår lyst og indbydende med fornem opbevarings- og bordplads, når hofretterne skal kreeres, og I får plads til et spisebord herude også. På den anden side af gangen er det rummelige soveværelse, der sikrer rolig rammer at vågne i, ligesom I har fornem garderobeplads. Sidst er det store badeværelse med separat brus, vaskefaciliteter og møblement.

Til lejligheden er et 24m2 loftrum samt et aflåst kælderrum til opbevaring. I foreningen er desuden en hyggelig gårdhave med gode fællesfaciliteter. Har I bil, kan egen p-plads tilkøbes for blot 200 kr. årligt.

Placeringen bliver ikke mere central end her på Katrinegade 13 - herfra har I kort sagt hele Kolding i jeres hule hånd. Med kun 2 minutters gang til gågaden kan I nyde godt af alle centrumets tilbud med alt fra shopping til hyggelige cafébesøg og dejlige gåture langs Kærlighedsstien ved Slotsøen med en to go-kaffe i hånden. Hertil har I blot en kort cykeltur til byens uddannelsessteder, ligesom Kolding banegård som blot nås på en 10 minutters gang fra hjemmeadressen.

Fremvisningen kan bookes allerede 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 Toulæv

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



Køkken



Badeværelse



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse

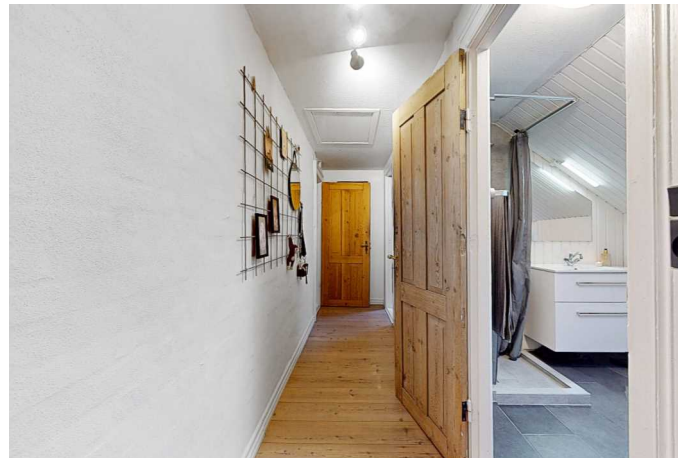
Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



Toilet



Gang



Stue



Udsigt



Udendørs

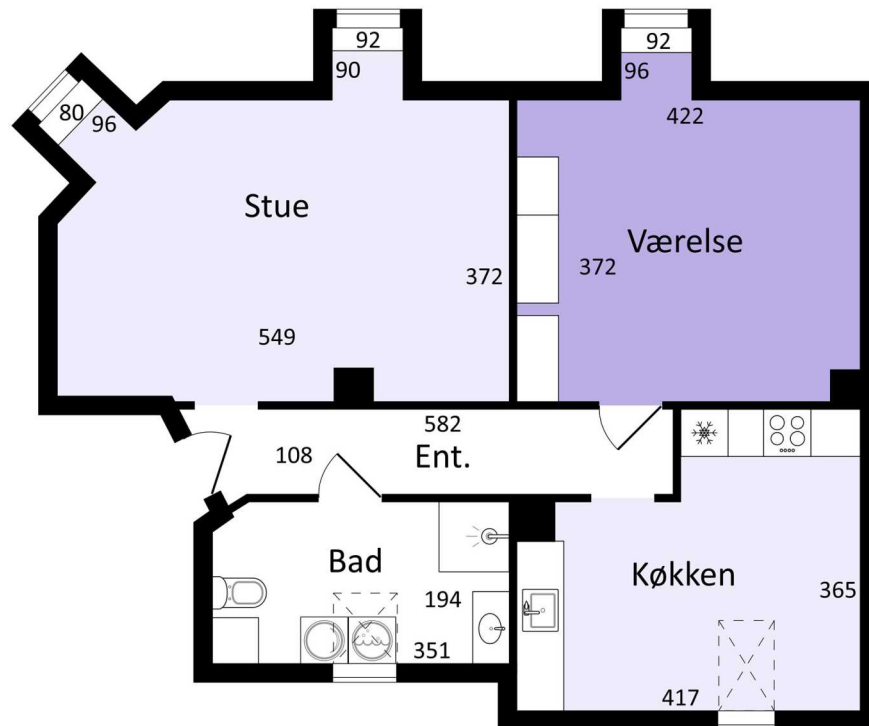


Facade

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	555 h Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	328567
Ejerl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1897

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	932.000 kr.
Grundværdi:	290.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	745.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	232.000 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Tinglyst areal:	97 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	70 m <sup>2</sup>
Heraf kælderareal:	3 m <sup>2</sup>
Heraf loftsareal:	24 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	70 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	25/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
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. 08.09.1897 lbnr. 908122-53 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 2 lyst d. 12.01.1898 lbnr. 908123-53 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mvDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Vides ikkeTilbehør:

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

Vaskemaskine - Samsung  
Tørretumbler - Gorenje  
Ovn - Gorenje  
Emhætte - Ukendt  
Køle-/fryseskab - Elvita

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteterKælderrum  
Cykelkælder  
Fællesvaskeri (betalingsform ukendt)

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Tilgår.

**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.: 9.676 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. 750 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 salgsoptillingens 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 E.

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 895.000

 Sagsnr.: SU-0016-8460  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Ejerforening	kr.	22.531	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	47	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	908.075
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		28.956			

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/nettoydelelse 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.101 md./ 61.210 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.062 md./ 48.749 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

Adresse: Katrinegade 13, 2., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: SU-0016-8460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

**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

**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](http://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 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.