

Salgsopstilling

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.975.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 27.06.2024



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 hyggekrede. 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 Toulaev

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.975.000

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

Dato: 27.06.2024



Set fra vejen



Spisestue



Have



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.975.000

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

Dato: 27.06.2024



Spisestue



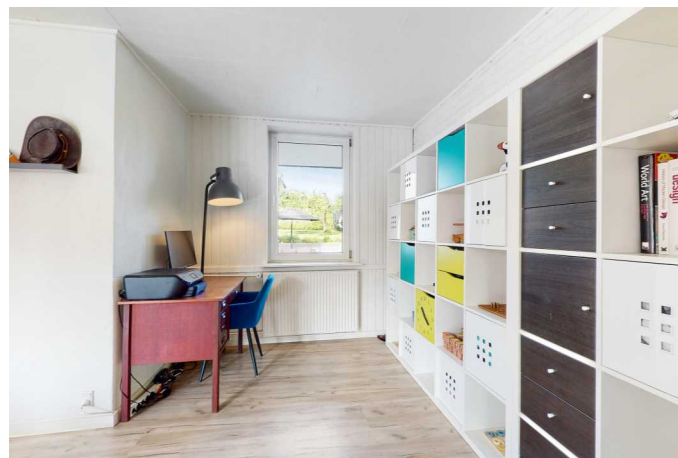
Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



Arbejdsværelse

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.975.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 27.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1905

Arealer*

Grundareal udgør:	583 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	100 m ²
Kælderareal:	51 m ²
Udnyttet tagetage:	73 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Carport	22 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**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 MELLEMLYKKEGÅRDSVEJ,
HADERSLEVVEJ, MOSEVEJ, ELIASSENSVEJ**Grundejerforening:** Nej**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.

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.975.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 27.06.2024

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 salgsoptillingens 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. 1.975.000

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

Dato: 27.06.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Renovation
 Rottebekæmpelse

	Pr. år
kr.	10.086
kr.	10.239
kr.	5.993
kr.	3.576
kr.	105

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	1.975.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.750
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
I alt	kr.	1.996.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, 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 11.276 md./ 135.313 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.986 md./ 107.835 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: 27.06.2024
 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/landingside>

Adresse: Haderslevvej 54, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.975.000Sagsnr.: SU-0003-0163
Ejerudgift/md.: kr. 2.500

Dato: 27.06.2024

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 boligskatte reform, 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. Boligskatte reformen 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 boligskat i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen 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 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.