

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Familievenlig villa i attraktivt område i Kolding

Leder I efter en familievenlig villa i et attraktivt område i Kolding? Så skal I helt sikkert se nærmere på denne fine en af slagsen, som endda har nyere køkken og en skøn have. Boligen er fra 1953, og indenfor venter jer et velindrettet stueplan og en første sal samt 60 kvm i den pæne kælder. Grunden er 791 kvm, og med alle børnefamiliens fornødenheder inden for gåafstand bliver hverdagen let at få til at fungere. I stueplanet får I et stort, åbent opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét, der giver jer fine rammer til familielivet. Det nyere køkken præsenterer sig flot, og den åbne forbindelse til stuen skaber en utrolig behagelig rumfornemmelse. Via dobbeltdørene i alrummet kommer I til udestuen, som har masser af dagslys samt dejlig udsigt og udgang til haven.

To gode værelser venter på førstesalen, og her får I virkelig fine indretningsmuligheder. Badeværelset finder I i stueplanet, og i kælderen er der ekstra plads til forskellige formål. Kælderen er nemlig i flot stand og rummer både bryggers, viktualierum og to disponible rum.

Grunden er primært anlagt som græsplæne, hvilket giver dejlige rammer til leg og andre aktiviteter. Fra udestuen er der udgang til en hævet terrasse, der fører videre ned til en fliseterrasse, og stort set hele grunden er behageligt omkranset af tæt, høj beplantning. Foran på matriklen får I plads til bilen samt en garage.

I det attraktive område oplever I en særlig ro. Bag ejendommen løber en sti, som blandt andet fører til indkøbsmuligheder, og inden for gåafstand finder I også bus, dagtilbud og skole. Cirka 2 kilometer adskiller jer fra Koldings historiske bymidte, hvor I finder alt fra de smukke parkområder ved Koldinghus og gågadens spændende udvalg af butikker og spisesteder. I centrum finder I også togstationen, hvorfra I nemt kommer videre ud i Jylland eller mod Trekantområdet.

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: Lars Ilkjær Christensen

Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025



Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025



Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 888ci Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.: 5684229
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Kommunal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1953

Arealer*

Grundareal udgør:	791 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	76 m ²
-heraf Udestue	16 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Garage	21 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.3.1945 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se tillige akt V142
27.3.1953 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Prioritet forud for pantegæld

OLIETANK:

Indendørs fyringsolietank fra 1969 er fjernet ifm overgang til fjernvarme. Oplyst af ejer den 5/12-2016
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.052.000,00
Grundværdi: 1.390.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.641.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.112.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Køl mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Ukendt

Hvidevarer i køkkenet medfølger. Køkkenet er fra 2020.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.844,00 Forbrug: 29,44 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ladestandere:

Evt ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

Kloak separering:

Køber gøres opmærksom på at kommunen kan have valgt områder til udlægning til ny kloakering, hvor kloakvand og regnvand skilles ad i nyt kloaksystem. Det kan medføre udgifter for køber, hvis dette ikke allerede er sket på ejendommen. Forhør nærmere ved mægler eller kommunen.

Om boligskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.052.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.390.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.845.000

 Sagsnr.: 51-X0001312
 Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.372,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.343,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 6.328,49	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.950,00
Renovation	kr. 3.909,00	I alt	kr.	1.864.450,00
Skadedyr ved kommunen	kr. 110,48			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.063,33			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.250 md./ 122.997 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.191 md./ 98.296 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: 27.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Carl Plougs Vej 82, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.845.000Sagsnr.: 51-X0001312
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 27.5.2025

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:

Der er ingen gæld uden for købesummen

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.