

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: Bakkevej 6, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Indbydende byhus i Kolding

I rolige omgivelser nær Kolding bymidte finder du dette yndige byhus. Der er tale om en historisk og meget velholdt ejendom, som er lige til at flytte ind i. Du kan se frem til at indrette en stue med åben forbindelse til køkkenet samt et soveværelse med walk-in-closet og et badeværelse, hvortil en kælderetage supplerer med yderligere et toilet og bad samt et vaskerum og to disponible rum. Der er også en skøn udestue såvel som en solrig, ugeneret og overkommelig have.

Rundvisningen begynder på førstesalen, ikke mindst fordi udsigten heroppefra er fremragende. Du kan nemlig spejle langt mod syd over Kolding by fra det store soveværelse, der således også modtager masser af naturligt lys.

Stuen udgør boligens opholdsrum, hvor der er god plads til at skabe hyggelige sektioner, og bemærk, hvordan sollyset strømmer på tværs af rummet. Køkkenet er nært forbundet hertil, og det fremstår pænt, tidløst og funktionelt.

Haven består hovedsageligt af stenbelægning og enkelte bede, der alt i alt gør den nem at holde. Grunden er orienteret mod syd og fanger derfor solen fra samtlige vinkler, og du kan endda færdes ugeneret bag plankeværket. Bilen parkerer du foran hoveddøren, hvor der er ladestander.

Du bosætter dig hensigtsmæssigt tæt på bymidten, så der er gåafstand til samtlige spisesteder og butikker i Kolding centrum. Ikke desto mindre er der roligt og naturskønt i nærområdet, som er kendetegnet af grønne parker og stille gader i tilknytning til Slotssøen.

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: Bakkevej 6, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025



Adresse: Bakkevej 6, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025



Adresse: Bakkevej 6, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025



Adresse: Bakkevej 6, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
 Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 18z Kolding Markjorder 1.Afd.
 BFE-nr.: 5678052
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Kommunal
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1897 / 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.729.000,00
 Grundværdi: 874.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.383.200,00
 Grundlag for grundskyld: 699.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	149 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	47 m ²
Kælderareal:	41 m ²
Udnyttet tagetage:	31 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.4.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Voss

type: Emhætte mærke: Blomberg

type: Opvaskemaskine mærke: Gorenje

type: Køleskab mærke: Scandomestic

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bakkevej 6, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.699,00 Forbrug: 9,65 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: B

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 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. 1.729.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Bakkevej 6, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 51-X0001299
 Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.054,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.761,12	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.508,50
Husforsikring	kr. 6.804,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.650,00
Renovation	kr. 3.658,00	I alt	kr.	2.319.158,50
Skadedyr ved kommunen	kr. 87,92			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.365,36			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.672 md./ 152.066 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.127 md./ 121.522 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: 2.5.2025. 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: Bakkevej 6, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 51-X0001299
 Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 2.5.2025

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,19			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 874.000,-

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