

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: Nørregade 20, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.785.000

Sagsnr.: 51-X0001255
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Charmerende og stemningsfuldt byhus midt i Kolding

På en overordentligt central adresse i Kolding ligger dette enestående byhus. Byhuset er af ypperlig kvalitet og fornemt istandsat med sans for stil og æstetik, og hertil kommer den veldisponerede planløsning med et flot, åbent opholdsrum og flere regulære værelser. Den stemningsfulde gårdhave og det hyggelige annekset er der heller ikke så meget som en finger at sætte på.

Facaden er hvid med sprossede vinduer, og inden døre er den fornemme, enkle facon videreført. Næsten overalt ses Dinesen-planker på gulvet, der skaber en smagfuld ensartethed, og det samme er der i både stuen og i køkkenet. I sidstnævnte understreger hvidevarerne fra SMEG den røde tråd yderligere. Stueplanet bliver fuldstændt af et gæstetoilet ved den fine, indbydende entré, og herfra fortsætter den gode indretning på førstesalen, hvor I råder over endnu en stue, to reelle værelser og et badeværelse med brus.

Annekset er udført til samme høje standard som selve boligen. Det består af et stuelignende rum med flotte detaljer, en hems og et vaskerum, mens grunden også udmærker sig ved den solrige og lukkede gårdhave. Udearealerne er nemme at passe, og bag annekset er der yderligere en skøn terrasse. Beliggenheden er så central, at det er nemmest at gå til langt hovedparten af byens faciliteter. På denne måde tager det fem minutter at nå midtbyens rige kulturliv med museer, hyggelige caféer og alt det praktiske, I kunne få brug for i hverdagen. Slotssøen og Slotssøbadet er også lige i nærheden.

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: Nørregade 20, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.785.000

Sagsnr.: 51-X0001255
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

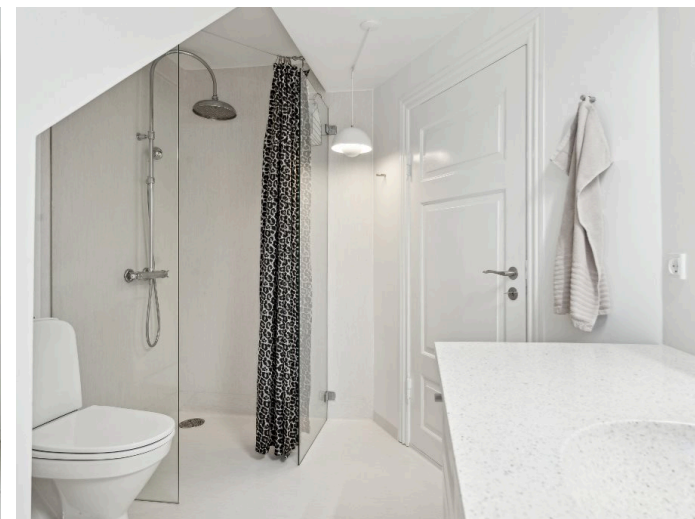
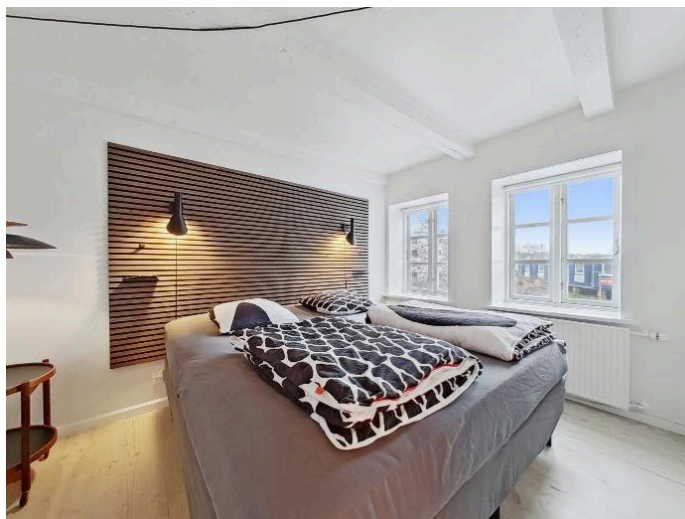
Dato: 2.6.2025



Adresse: Nørregade 20, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.785.000

Sagsnr.: 51-X0001255
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025



Adresse: Nørregade 20, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.785.000

Sagsnr.: 51-X0001255
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025



Adresse: Nørregade 20, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.785.000

Sagsnr.: 51-X0001255
 Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 12 Kolding Bygrunde
 BFE-nr.: 5674950
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Kommunal
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1860 / 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.568.000,00
 Grundværdi: 828.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000,00
 Grundlag for grundskyld: 232.080,00

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

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	226 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	61 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Udhus	35 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.5.1866 Dok om fælles brandmur/gavl mv
 29.7.1868 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 1.4.1946 Dok om færdselsret mv
 7.8.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
 13.11.1984 Dok om leje mv
 29.9.1987 Dok om grundejerforening mv, fællesarealer mv, kloak mv
 11.2.1993 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
PÅBUD ELLER VERSERENDE SAGER:
 Der henvises til kommunal ejendomsdatarapport.

TILSLUTNINGS-/ANLÆGSARBEJDER:

Der henvises til kommunal ejendomsdatarapport

PLANFORHOLD:

Der henvises til kommunal ejendomsdatarapport vedrørende regions-, kommune-, by-, lokal-, varme-, vand- og spildevandsplan.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nørregade 20, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.785.000

Sagsnr.: 51-X0001255
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 8.266,00 Forbrug: 8,94 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: 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: 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:

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. 1.568.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 828.000,-

... Fortsættes på side 5

Adresse: Nørregade 20, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.785.000

 Sagsnr.: 51-X0001255
 Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.100,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.785.000,00
Grundskyld 2023	kr. 7.253,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 3.804,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.650,00
Renovation	kr. 3.358,88	I alt	kr.	2.810.150,00
Skadedyr ved kommunen	kr. 107,12			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.623,00			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.317 md./ 183.801 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.252 md./ 147.023 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: 2.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Nørregade 20, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.785.000Sagsnr.: 51-X0001255
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 2.6.2025

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.