

## Salgsopstilling

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Bredevej 19, en rummelig og indbydende villa i det attraktive Seest, Kolding, hvor hverdagens bekvemmeligheder og naturens ro går hånd i hånd. Denne velholdte bolig byder på 184 m<sup>2</sup> fordelt på to plan, der giver plads til familieliv, afslapning og socialt samvær.

I stueplan finder du et praktisk bryggers, et funktionelt køkken, og en fordelingsgang, der leder dig ind i hjemmets hjerte: en stor og lys stue. Her er plads til både sofahygge og middagsselskaber. I stueplan finder du et af husets fire soveværelser samt et af de to badeværelser, der sikrer en komfortabel hverdag for hele familien.

På første sal venter yderligere tre soveværelser, hvoraf det ene har adgang til en charmerende altan, der indbyder til et glas vin og hygge imens man ser solnedgangen. Heroppe finder du også husets andet badeværelse, der ligesom resten af hjemmet er holdt i en indbydende stil.

Udenfor er der en 706 m<sup>2</sup> stor grund, der giver plads til leg og afslapning i det fri. Haven er nem at holde og skaber en skøn ramme omkring hjemmet.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien, med dagpleje lige overfor og indkøbsmuligheder inden for gåafstand. Området er kendt for sit gode naboskab og den lette adgang til naturskønne områder, der indbyder til gåture og udendørs aktiviteter.

Bredevej 19 er et hjem, der tilbyder det bedste fra to verdener: en fredfyldt base i hverdagen og et aktivt lokalsamfund, hvor der er kort vej til både skole, arbejde og fritidsinteresser. Her kan du og din familie skabe jeres eget lille paradis, med alt hvad hjertet begærer inden for rækkevidde.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

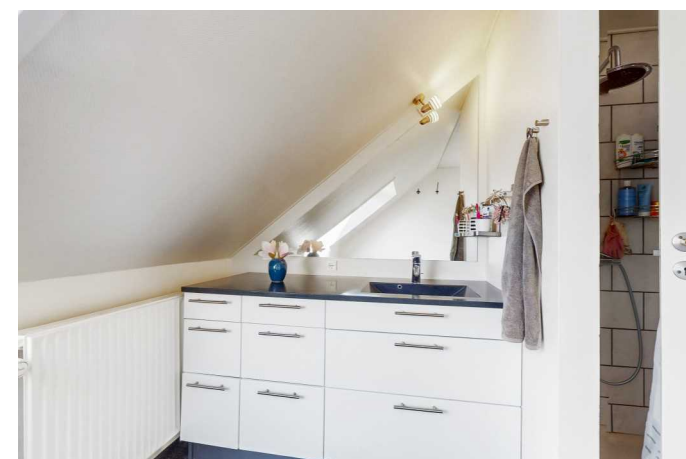
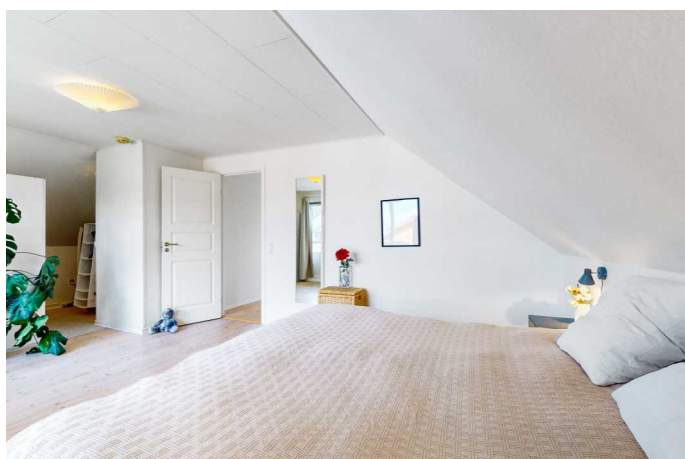
Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024



Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024



Indendørs

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Kolding                                    |
| Matr.nr.:           | 19 al Seest By, Seest                      |
| BFE-nr.:            | 5024622                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1964/1999                                  |

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 706 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 109 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 75 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 184 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 36 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 36 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 2.156.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 801.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.724.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 640.800 kr.   |

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade Siemens  
Ovn Zanussi  
Opvaskemaskine Matsui  
Køleskab Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 - 2033  
Kommuneplanramme - Seest by

**Servitutter:**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024

**Forsikringsforhold:**  
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**  
Årligt varmekonsum:  
  
Udgift kr.: 14.341                                      Forbrug: 20,54 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2017  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.  
  
Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.  
  
Energimærkning: Energimærke C.

**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

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.  
  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse, anslåetkr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
8.796  
7.113  
6.435  
3.610  
150Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.1.895.000  
13.250  
8.000  
1.916.250

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

26.104

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 10.881 md./ 130.573 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.672 md./ 104.061 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: 13.06.2024  
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/landingsside>

Adresse: Bredevej 19, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: KH-0020-9926  
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 13.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |