

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: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Fint rækkehus med privat have og egen carport

I et roligt kvarter i den sydlige del af Kolding finder I dette rækkehus, der fordeler sine kvadratmeter over et køkken, en stue, to værelser, et badeværelse og et bryggers. Dertil får I en privat have i form af en solrig terrasse samt egen carport. Der er kort til alt fra skole, børnehave og vuggestue til sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder. Velkommen til.

Der er fine rammer, omend mange muligheder for at modernisere boligen, og hvorfor ikke starte i hjerterummet? Her er køkkenet udført i åben forbindelse med stuen, og på den måde er der et godt flow mellem opholdsrummene.

De to værelser ligger i hver sin ende af huset, og indretningsmulighederne er mange. Det største har indbyggede skabe, og det mindre værelse ligger nærvæd brusebadeværelset. Afslutningsvis er der bryggerset, som er et praktisk element.

Fra stuen er der en dobbelt dør til terrassen, som vender perfekt mod syd og derfor nyder godt af solens stråler dagen lang.

Beliggenheden tilgodeser enhver med kort afstand til bus, skole, daginstitution og flere fine idrætsfaciliteter. Også indkøbsmuligheder og lægehus ligger inden for overkommelig afstand, og endelig er motorvejsnettet efter fem minutter bag rattet, mens byens hyggelige midte er under tre kilometer fra hoveddøren.

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: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025



Adresse: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

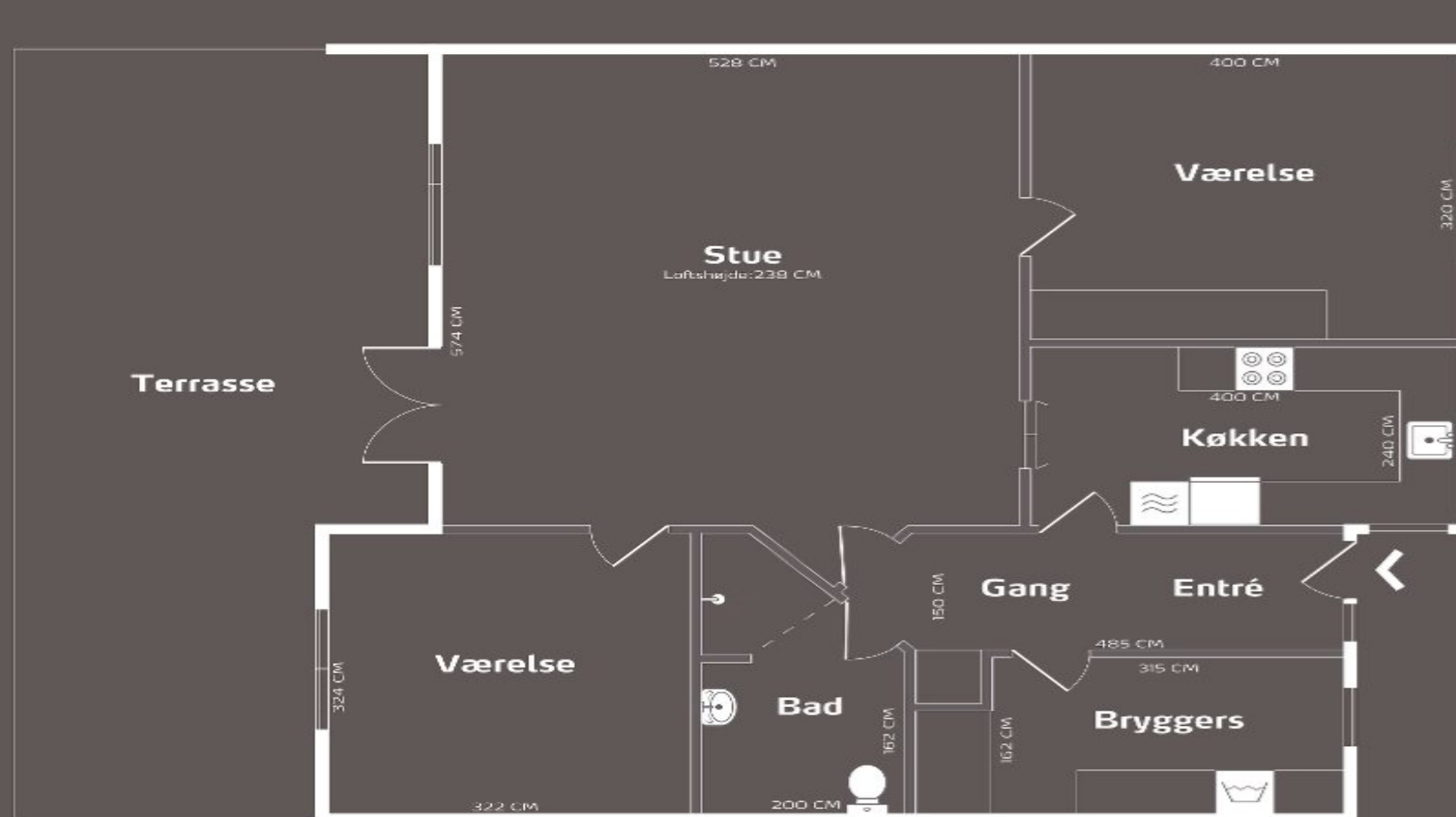
Dato: 23.5.2025



Adresse: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
 Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
 Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Kolding
 Matr.nr.: 977t Kolding Markjorder 3.Afd.
 BFE-nr.: 8396951
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/Fælles
 Kloak: Separatkloakeret
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2001

Arealer*

Grundareal udgør:	177 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	21 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
-heraf Carport	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.644.000,00
 Grundværdi: 479.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.315.200,00
 Grundlag for grundskyld: 383.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/frys mærke: Blomberg
 type: Ovn mærke: Whirlpool
 type: Emhætte mærke: Voss

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.9.1999 Lokalplan nr. 0813-12

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: Ja

Navn: Grundejerf. Beate Becks Vej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
 Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos Anslået
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700,00 Forbrug: 7,08 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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, rødt hus

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Dødsbo sælger

Da sælger er et dødsbo, er det aftalt, at afsnittet "Ejendommens fysiske forhold" i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøremisligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordrer afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.795.000

 Sagsnr.: 51-X0001291
 Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.707,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.543,12	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.620,00
Husforsikring Anslået	kr. 4.333,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Renovation Anslået	kr. 3.909,00	I alt	kr.	1.814.270,00
Skadedyr ved kommunen Anslået	kr. 200,00			
Grundejerforening	kr. 3.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.692,84			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.971 md./ 119.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.968 md./ 95.610 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: 20.5.2025. 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: Beate Becks Vej 34, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 51-X0001291
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 23.5.2025

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

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. 1.644.000,-
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 479.000,-

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