

REAL



Liljevej 3, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	99
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.908	Grund m ²	822
Byggeår	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0540**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

Salgsopstilling

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

Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026



Indflytningsklar villa med masser af lys og fantastisk udeliv

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et moderne og indbydende hjem med en perfekt balance mellem stil og funktionalitet. Med et boligareal på 99 kvadratmeter, bygget i 1962, er denne ejendom ideel for dem, der søger en bolig med både charme og moderne bekvemmeligheder. Fra det øjeblik du træder ind i stuen, vil du blive mødt af et imponerende lysindfald takket være de store vinduer. Herfra har du direkte adgang til den fantastiske terrasse, hvor sommerens solrige dage kan nydes fuldt ud.

Køkkenet er designet med tanke på både æstetik og funktionalitet og ligger i åben forbindelse med spisestuen. Dette skaber en flydende overgang mellem madlavning og samvær med familie eller gæster. De tre værelser tilbyder god plads til både soveværelse, børneværelser eller kontorplads alt efter behov. Det større soveværelse giver rig mulighed for at skabe en personlig oase af ro.

Badeværelset er stort og praktisk indrettet med alle nødvendige faciliteter. Bryggerset tilbyder ekstra opbevaringsplads samt praktiske løsninger til hverdagens gøremål. Hele huset bærer præg af en gennemgående moderne stil, hvilket gør det helt indflytningsklart uden behov for reovering.

Udendørsarealerne er lige så imponerende som husets interiør. Den store græsplæne inviterer til leg og afslapning, mens flere hyggelige kroge rundt om haven giver mulighed for at skabe unikke udendørs loungeområder eller stille kroge til læsning under åben himmel. Det rummelige skur sikrer plads til haveredskaber og andet opbevaring.

Beliggende i det eftertragtede blomsterkvarter får du her ikke blot et dejligt hjem men også nærhed til dagligdagens fornødenheder såsom indkøbsmuligheder og daginstitutioner.

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: Jens Dahl Verding

Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Set udefra



Set fra vejen



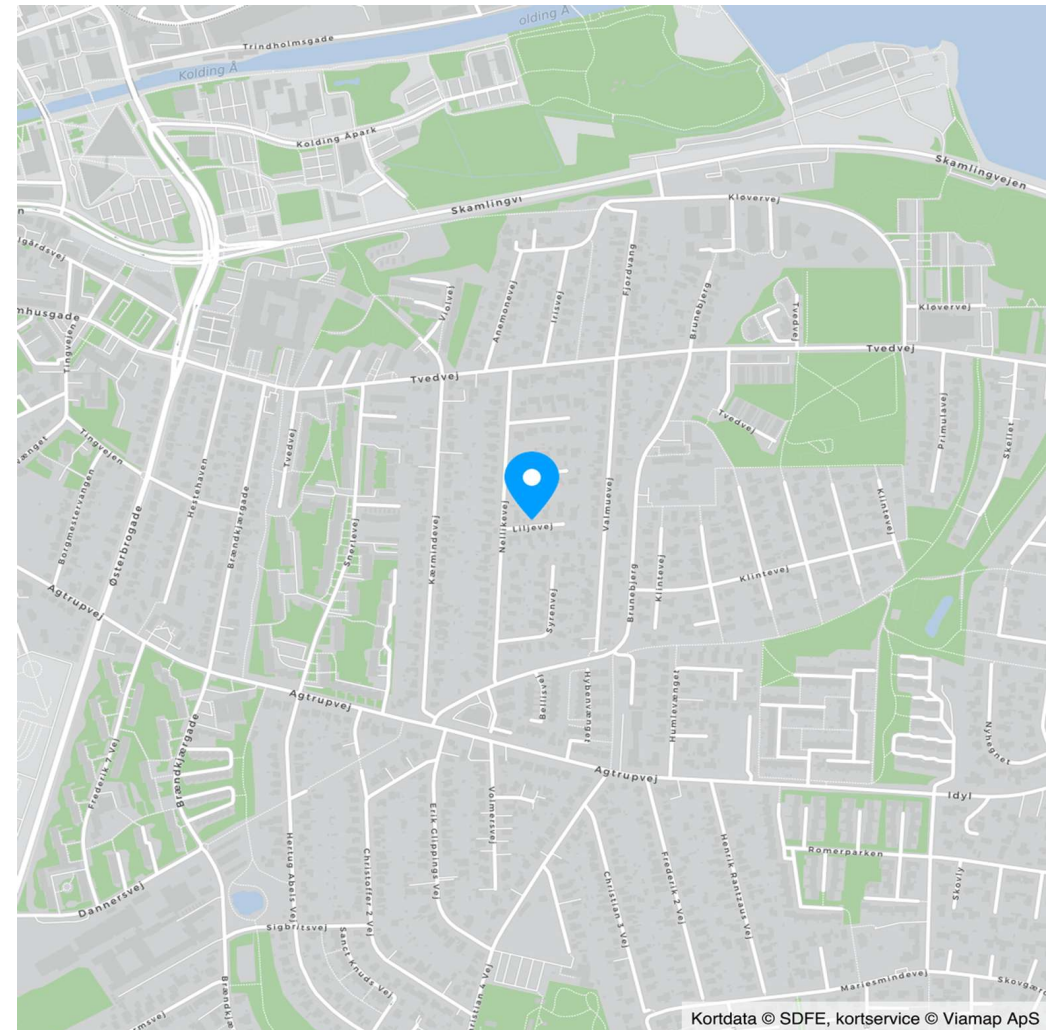
Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Alle plan (3x2)

Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 12gx Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.: 5677783
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.435.000
Grundværdi: 905.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.148.000
Grundlag for grundskyld: 724.000

Arealer**

Grundareal: 822 m²
Boligareal i alt: 99 m²
Øvrige arealer:
Carport: 36 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 1011-B1 - Snerlevej - Nelliikevej

Tilbehør:

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

Ovn (Wasco), Køleskab (Wasco), Kogeplade (Hisense), Emhætte (Jacobsen (Cooker Hoods)), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at carporten som fremgår på BBR, ikke eksisterer.

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2035 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2040. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug var i 2025: 7,986 MWh, kr. 9.517,78

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.855	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	169	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	685	I alt	kr.	2.023.101
Husforsikring	kr.	4.630			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.893			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.689 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Liljevej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0540
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 11.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.061.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Kolding og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe. Vi glæder os til at møde dig.