



**REAL**

## Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.047</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>721</b>
Byggeår	<b>2004</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **702-0432**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://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: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026



### Indbydende familievilla i Seest med gennemtænkt planløsning og skønne opholdsrum

Velkommen til denne velindrettede villa i populære Seest – et hjem, hvor kvalitet, funktionalitet og komfort går hånd i hånd. Her får I en planløsning, der er skræddersyet til familielivet med god plads til både samvær og privatliv.

Allerede i entréen fornemmes boligens rummelighed og skønne atmosfære. Fra det praktiske bryggers er der direkte adgang til huset – ideelt til hverdagens travle rytme og med god plads til både vasketøj og overtøj.

Husets naturlige samlingspunkt er det indbydende køkken og stuemiljø, hvor lyset strømmer ind fra flere sider. Her samles familien til madlavning, lektielæsning og hyggelige middage. Køkkenet er indrettet med tidløse elementer og god arbejdsplads, mens spiseafdelingen let rummer hele familien.

Fra alrummet er der adgang til den hyggelige stue, som med sin karnap og de store vinduespartier skaber en skøn rumfornemmelse og et kig til terrassen og haven. Her er der rig mulighed for både afslapning og samvær – et rum, der indbyder til ro og nærvær.

Forældreafdelingen byder på et stort soveværelse med walk-in closet og eget badeværelse – et privat fristed i hverdagens travlhed. I husets modsatte ende finder I børneafdelingen med to gode værelser og endnu et badeværelse, så både børn og gæster får deres eget område. Dertil kommer et ekstra værelse, som kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum alt efter behov.

Udenfor venter en dejlig terrasse og en overskuelig have, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet i fredelige omgivelser.

Beliggenheden i Seest er ideel for familier. Her bor I tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, grønne områder og et aktivt foreningsliv. Et trygt og populært kvarter, hvor hverdagen glider let, og fællesskabet trives.

### 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: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

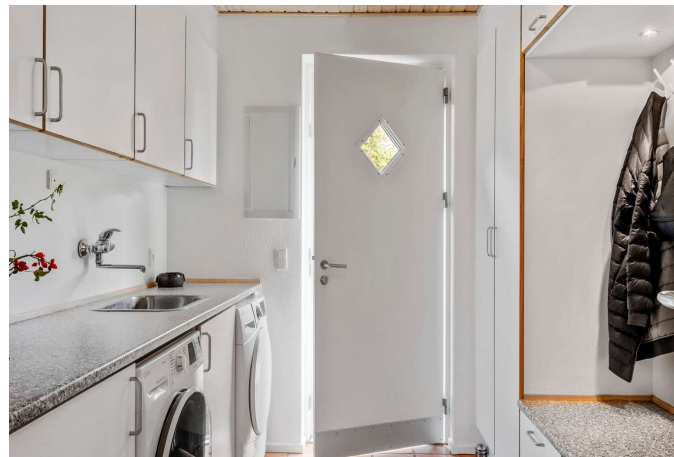
Dato: 10.04.2026



Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026





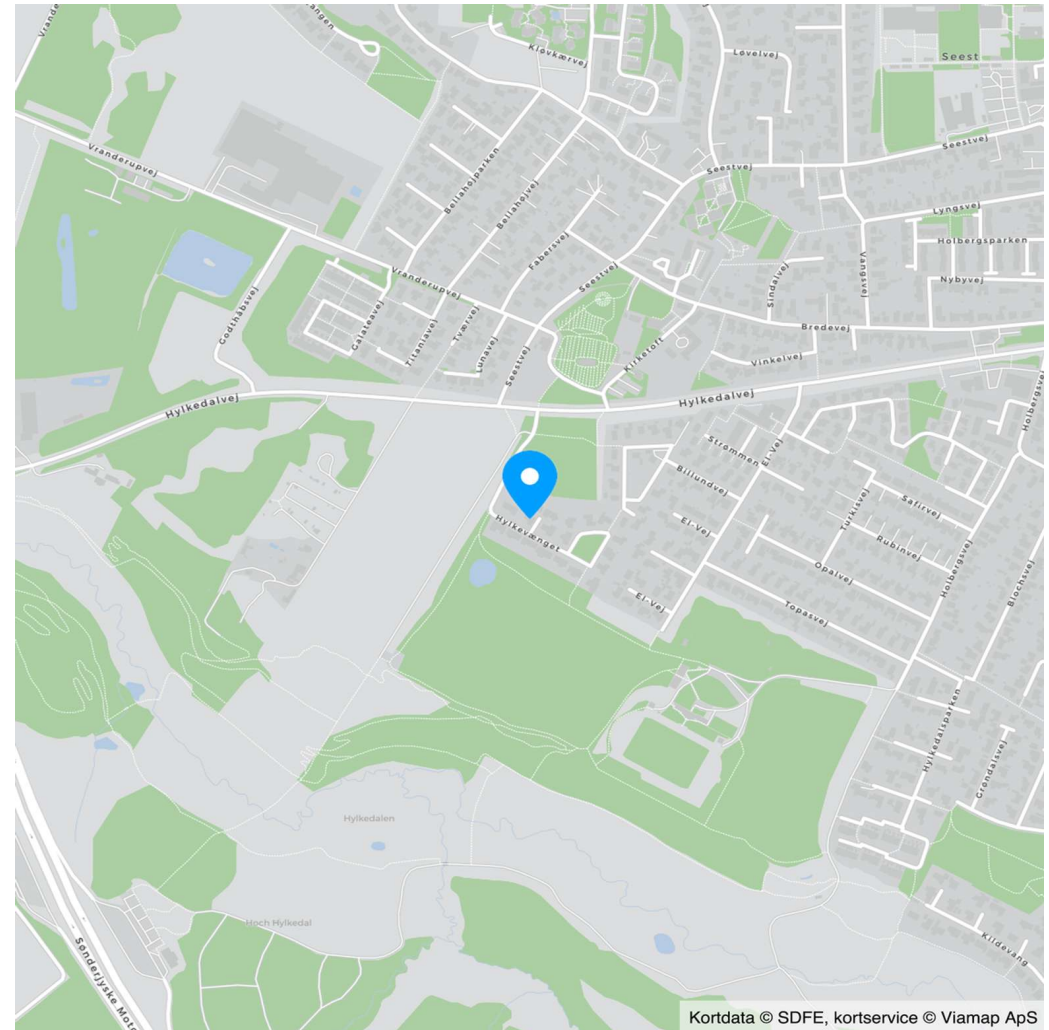
Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 18dv Seest By, Seest  
BFE-nr.: 8384156  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.445.000  
Grundværdi: 621.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.956.000  
Grundlag for grundskyld: 496.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 721 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 29 m<sup>2</sup>

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

- Nr. 1: 26.08.1999 - Lokalplan nr. 0814-33  
- Nr. 2: 08.11.2000 - Dok om kloakanlæg m.v., sikkerhedsareal, vedligeholdelse, stikledninger hvorfra 5-ms, 5-mt

**Planer**

Kommuneplan 0814-B1 - Seestgård  
Lokalplan 0814-33 - VD HYLKEDALEN - ET BOLIGOMRÅDE I SEEST

Tilbehør:

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

Komfur: Bora - Opvaskemaskine: Point - Køleskab: Siemens - Emhætte: Bora - Ovn: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600                                      Forbrug: 13 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgssopstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.976	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	2.916	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	2.922.172
Rottebekæmpelse	kr.	192			
Husforsikring	kr.	3.466	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.564			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.861 md. / 190.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.707 md. / 152.479 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Billundvej/Hylkevænget  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

**Privat fællesvej**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og

spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret kirkebyggelinjer

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 30.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.10.2025

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.