



REAL

## Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>117</b> |
| Kontant    | <b>2.895.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.302</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>528</b> |
| Byggeår    | <b>1945</b>      | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **702-0438**

**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: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026



### En sjælden perle med udsigt over Koldinghus og fjorden

Kikkenborgvej 58 er en af de adresser, man sjældent får mulighed for at kalde sin egen. Her får du en ejendom med karakter og udsigt – placeret i et af Koldings mest attraktive kvarterer, hvor du bor i gåafstand til byens liv, caféer, butikker og Kolding Realskole.

Huset er oprindeligt opført i 1945 og fremstår i dag som et charmerende og velholdt hjem med en helt særlig atmosfære. Du bliver budt velkommen i en indbydende entré, der fordeler til både stueplan og kælder. Her findes desuden et praktisk gæstebadeværelse.

I stueplan åbner hjemmet sig op i et lyst og hyggeligt stuemiljø med køkken-alrum, hvor stemningen er både hjemlig og rummelig. Herfra er der udgang til en skøn altan, som forlænger opholdsrummet og giver mulighed for at nyde den helt fantastiske udsigt. Fra både stue og altan har du et sjældent syn over byens tage, Koldinghus og endda dele af Kolding Fjord – et kig, der aldrig bliver kedeligt. Et ekstra værelse på etagen giver fleksibilitet til børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Kælderen er en integreret og funktionel del af huset med masser af ekstra plads. Her finder du to store værelser, hvoraf det ene har en hel skabsvæg. Derudover et praktisk bryggers med direkte udgang til haven, et disponibelt rum samt et viktualierum.

Udenfor venter et hyggeligt og ugeneret havemiljø, hvor du kan nyde både sol, ro og udsigt. Haven byder på en nem plæne, et loungeområde i hjørnet og flere gode opbevaringsmuligheder i form af garage, skur og carport med plads til to biler.

Her får du en bolig, der både føles rolig og central – og som skal opleves for rigtigt at blive værdsat.

### 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: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026





Adresse: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026

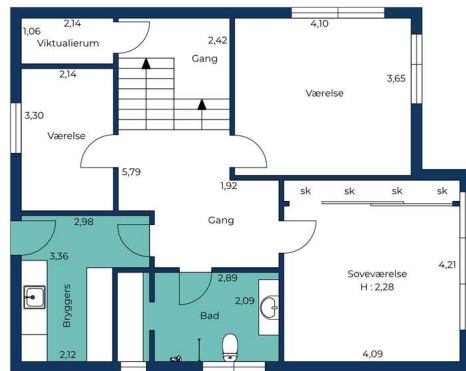


Adresse: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

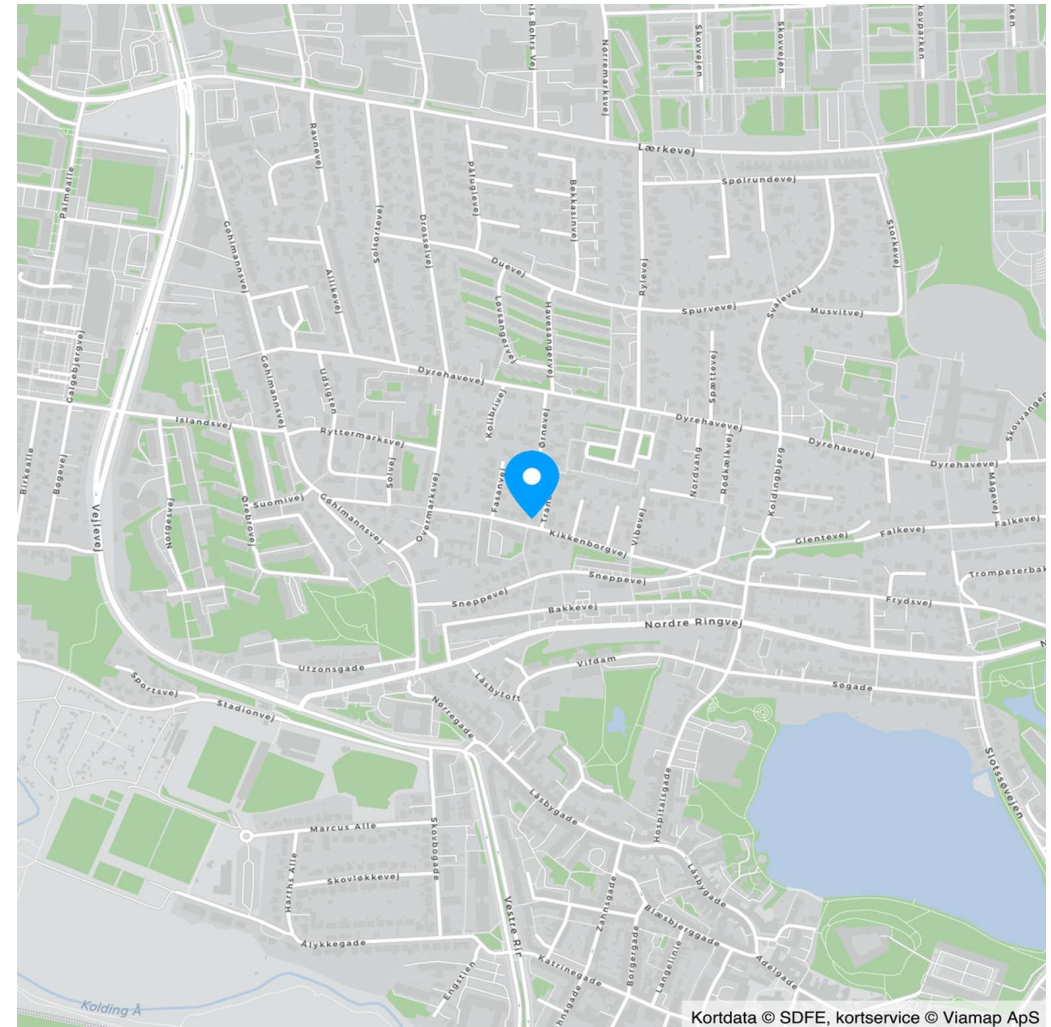
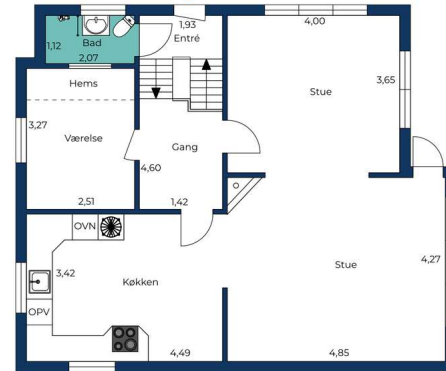
Dato: 13.05.2026

### Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

### Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 171c Kolding Markjorder 2.Afd.  
BFE-nr.: 5681985  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1945

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.100.000  
Grundværdi: 1.154.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.680.000  
Grundlag for grundskyld: 923.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 528 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Carport: 27 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 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: 26.10.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vej mv

**Planer**

Kommuneplan 0112-B2 - Kikkenborg - Frydsvej

Tilbehør:

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

Køleskab: Liebherr - Opvaskemaskine: Bauknecht - Kogeplade: Blomberg - Ovn: Asko - Emhætte: Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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 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.

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 med kommuneplan og spildevandsplan

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.

Tinglyste hæftelser:  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 536.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.02.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 225.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.02.2026

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 28 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmeforbrug var i 2024 MWh 20, kr. 18.259.

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 8.568  | Kontantpris   | kr. | 2.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 10.248 | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 19.250    |
| Renovation             | kr. | 3.610  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 9.583     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 110    | I alt   | kr. | 2.923.833 |
| Husforsikring          | kr. | 5.092  | 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. | 27.628 |   |     |           |

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 15.915 md. / 190.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.751 md. / 153.007 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: Kikkenborgvej 58, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 13.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.052.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 225.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 536.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Announce*



### 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.