



REAL

Solkrogen 4, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.706	Grund m2	707
Byggear/ombygget	1959/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0325**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

På en rolig adresse midt i noget af Koldings smukkeste natur finder du denne dejlige ejendom med en betagende udsigt fra sin højtliggende placering. Her bor du fredeligt, men stadig med gå- og cykelafstand til midtbyen, flere skoler, daginstitutioner og med nem adgang til motorvejsnettet – perfekt for pendleren.

Indendørs bydes du velkommen af et lyst og indbydende køkken-alrum, hvor de store vinduespartier trækker den fantastiske udsigt helt ind i rummet. Køkkenet er moderne og stilfuldt, og alrummet glider naturligt over i den rummelige stue med plads til både hverdag og gæster.

Etagen rummer desuden to gode, regulære værelser – det ene med direkte udgang til haven – samt et ekstra værelse, ideelt til hjemmekontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et badeværelse og et praktisk bryggers med god opbevaringsplads.

Fra stuen fører en charmerende, rund trappe dig ned til underetagen, hvor der findes endnu et værelse – oplagt som forældresoveværelse. Herudover byder ejendommen på en rummelig garage med tilhørende værksted og et disponibelt rum, der kan bruges til alt fra opbevaring til hobby.

Haven er nem at holde og vender perfekt mod syd, så du får sol det meste af dagen. Der er god plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder – alt sammen med udsigt som lærred i baggrunden.

Denne ejendom skal opleves – både for udsigten, roen og de gode rammer for familielivet.

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 Kristensen

Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

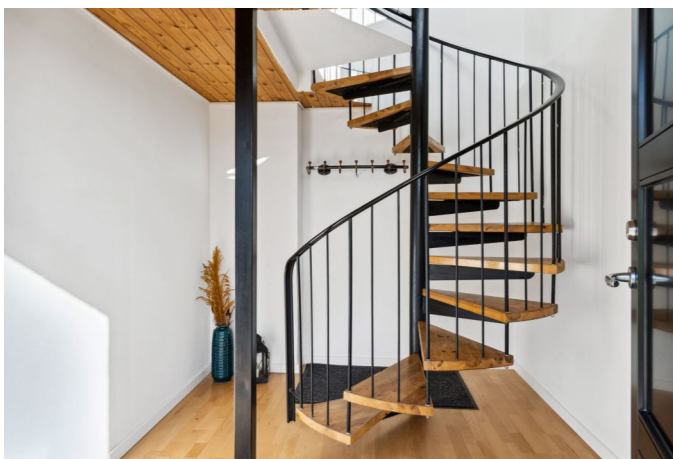
Dato: 09.12.2025



Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025



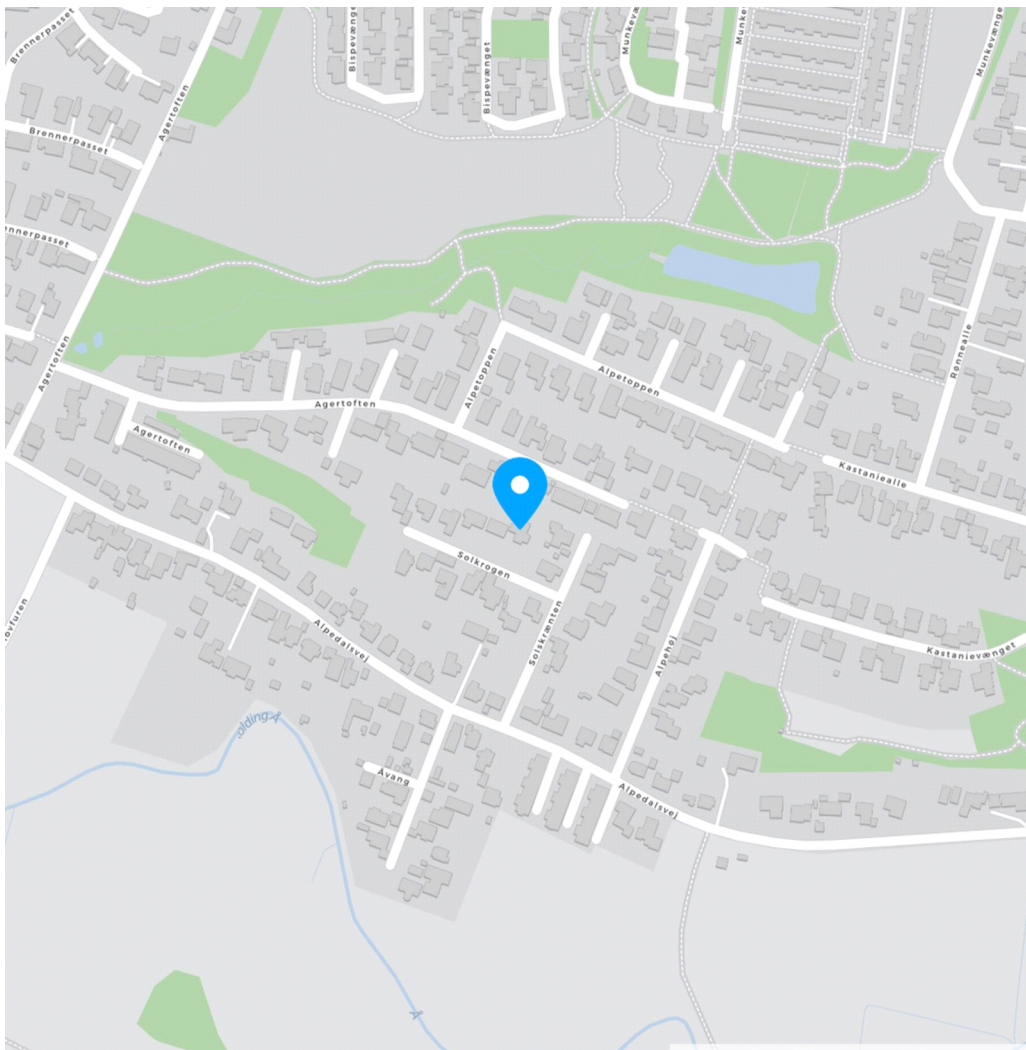
Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding

Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325

Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025



Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	6 ab Harte By, Harte
BFE-nr.:	4386697
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.800.000 kr.
Grundværdi:	971.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	776.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	707 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	46 m ²
Garage:	20 m ²
Udhus:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.04.1955 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 26.10.1994 Dok om elkabler mv

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Køle/Fryseskab, mærke: Electrolux

Ovn, mærke: Miele

Opvaskemaskine, mærke: Miele

Kogeplade, mærke: AEG

Emhætte, mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 27,34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste varmekonsum for år 2024 var 12,072MWh kr. 12.307,13

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	8.622	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	11.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.644	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	1.721.050
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.478			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.978 md./ 107.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.270 md./ 87.235 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: 09.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Solkrogen 4, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0325
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 09.12.2025

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:

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	853.167	853.167	667.164	DKK	1	44.266	25,75	3,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.**