



REAL

Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	6.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.563	Grund m2	659
Byggear/ombygget	1927/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0395**

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: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke ejendom, en charmerende villa fra 1927, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 156 kvadratmeter fordelt på tre plan, byder dette hjem på både rummelighed og funktionalitet. Når du træder ind i huset, mødes du af en lys og praktisk entre i kælderetagen. Herfra har du adgang til bryggers, toilet samt et viktualierum til opbevaring. Et ekstra disponibelt rum giver mulighed for kreativ anvendelse, hvad enten det er som kontor eller hobbyrum.

Den smukke trappe fører dig videre op til stueetagen, hvor husets hjerte befinder sig: det åbne køkken-alrum. Her kan familien samles om måltiderne med udsigt mod syd og direkte kig til vandet fra den hyggelige stue og spisepladsen. Denne etage inviterer til afslapning og sociale sammenkomster i lyse omgivelser.

På første sal finder du soveværelset med betagende udsigt over vandet og hustagene i kvarteret. Derudover er der to ekstra værelser samt et badeværelse, hvilket gør denne bolig ideel for både familier eller par, der ønsker plads til gæster eller hjemmekontor.

Udover selve huset får du også en ekstra matrikel på 32 kvadratmeter beliggende i første række til vandet. Dette område giver rig mulighed for aktiviteter ved kysten - perfekt for dem der elsker at være tæt på naturen.

Ejendommen præsenterer en stor sydvendt terrasse samt en velholdt have fyldt med potentiale for at skabe din egen grønne oase. Beliggende i det eftertragtede Strandhuse-kvarter i Kolding er du tæt på alt hvad hverdagen kræver; skoler, handlemuligheder og naturligvis den fantastiske Kolding Fjord lige udenfor døren.

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: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

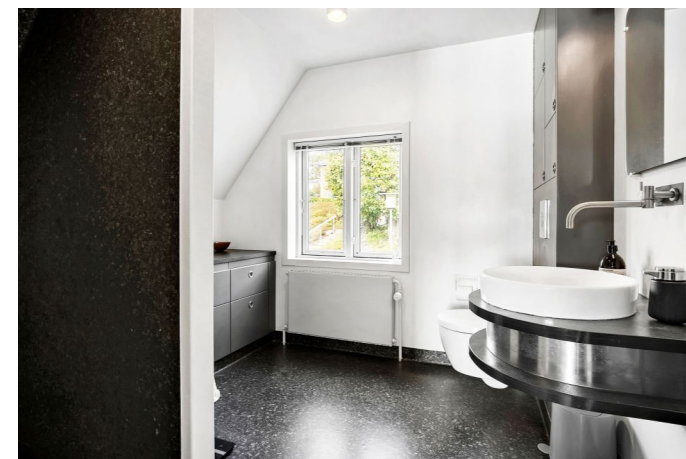
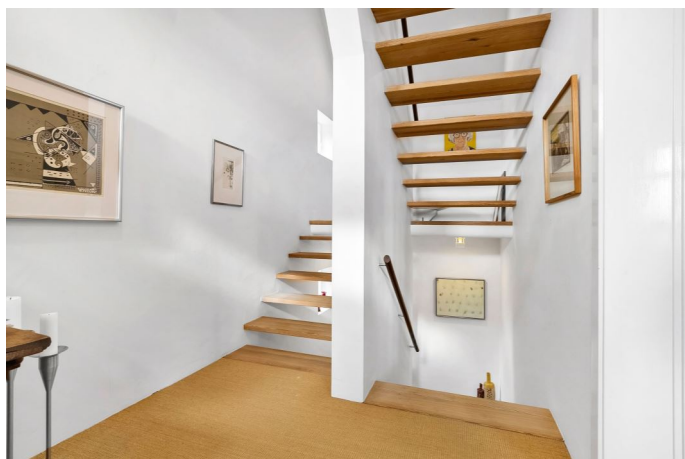
Dato: 23.01.2026



Adresse: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026



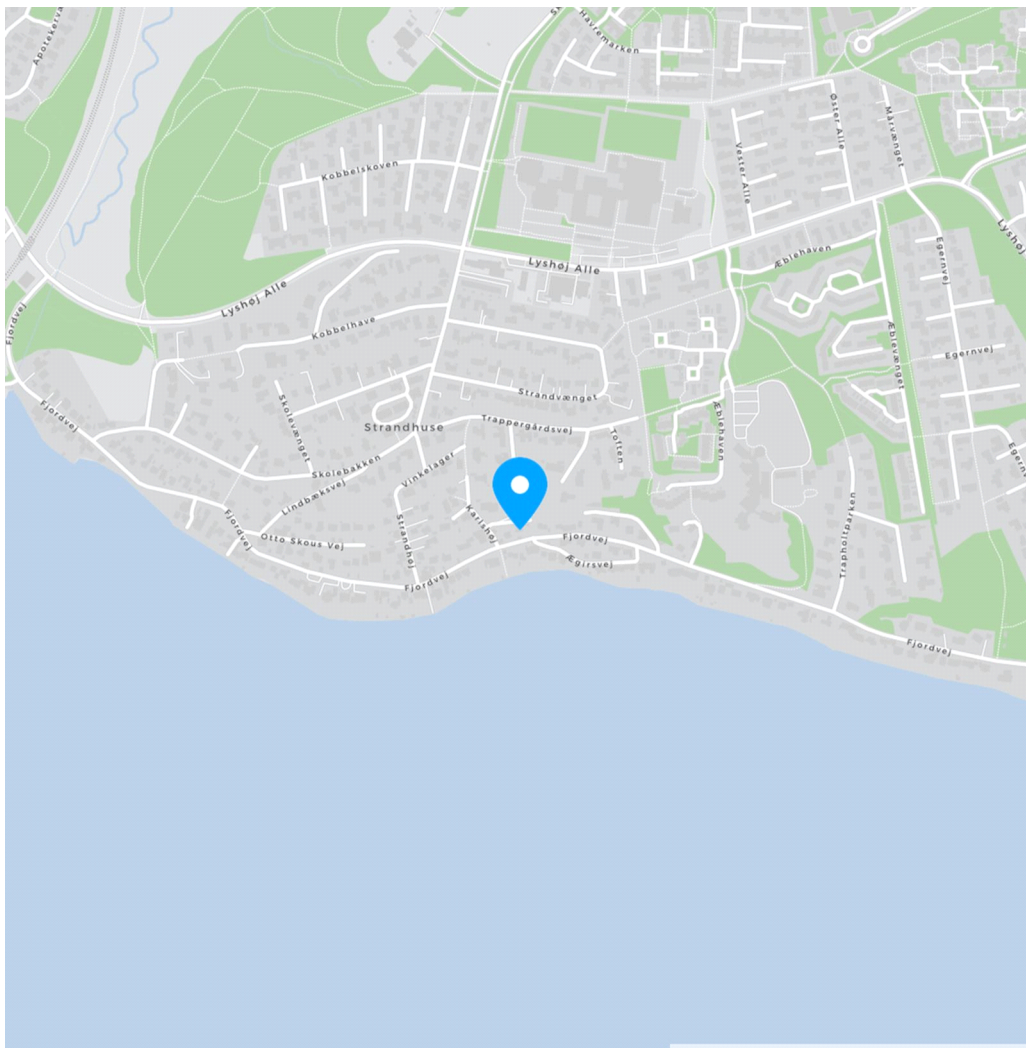
Adresse: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding

Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395

Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026



Adresse: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	106 df Nr. Bjert By, Nr. Bjert m.fl.
BFE-nr.:	4389918
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig-Privat/Fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.931.000 kr.
Grundværdi:	2.636.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.944.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.108.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	659 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	83 m ²
Carport:	34 m ²
Udhus:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

06.01.1941-4931-53 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
06.02.1973-1901-53 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Lokalplan:

Plan - BYPLANVEDTÆGT NR. 5 FOR STRANDHUSEOMRÅDET

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De nuværende installerede hårde hvidevarer i køkkenet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 28,60 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i 2024 var 19,298 MWh, kr. 17.990,37

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.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 140.000 jf. tingbogsattest pr. d. 04.08.2025



Adresse: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.118	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	23.408	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	6.463	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	4.644	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	6.251.981
			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		54.750			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.177 md./ 398.123 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.943 md./ 323.312 år v/25,00%
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: 23.01.2026
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: 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: Fjordvej 85, Strandhuse, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 702-0395
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 23.01.2026

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:

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.082.000	2.082.000	1.681.965	DKK	1,5	43.547	23,75	3,87	18.845		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.**