



REAL

Åbenråvej 41, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	2.645.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.569	Grund m2	660
Byggear/ombygget	1954/2002	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0407**

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: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en ejendom i et af Koldings mest attraktive og rolige kvarterer, hvor beliggenheden er i top med kort afstand til skoler, indkøb, natur og samtidig i gåafstand til midtbyen? Så er Åbenråvej 41 netop det, du leder efter.

Allerede ved ankomsten fornemmer man husets rummelighed på i alt 209 etagemeter og de mange muligheder, det tilbyder. Entréen byder velkommen til stueplanet, hvor man straks imponeres af den store herskabelige stue. Her strømmer lyset ind gennem det markante vinduesparti, som skaber en helt særlig atmosfære. I forlængelse finder man spisestuen og det funktionelle køkken med direkte udgang til en hævet terrasse – det oplagte samlingspunkt for både hverdagsmåltider og hyggelige stunder med familie og venner. Stueplanet rummer desuden et badeværelse, der nemt kan udvides og moderniseres, så man kan sætte sit eget præg.

På førstesalen venter tre værelser. To af dem egner sig perfekt som børneværelser, mens forældresoveværelset imponerer med både god plads med udgang til mulig altan samt et praktisk walk-in closet.

Ejendommens kælder er et kapitel for sig. Her får man flere godkendte boligmeter, der gør etagen særdeles anvendelig. To store disponible rum kan indrettes til hobby, multirum eller teenageafdeling, og derudover findes både vaskerum, værksted samt et badeværelse. Et ekstra rum har tidligere fungeret som frisørsalon med egen indgang – perfekt til mindre erhverv og meget mere. Her sætter kun fantasien grænser.

Haven er et sandt fristed. Den er anlagt i flere niveauer og byder på hyggelige kroge, grønne opholdsrum og masser af plads til leg og afslapning. Den hævede terrasse danner en naturlig forlængelse af boligen og giver rig mulighed for at nyde sommeren i private omgivelser.

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: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

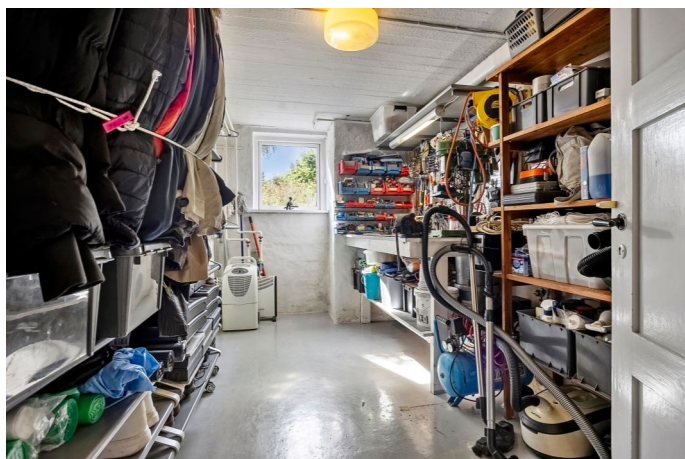
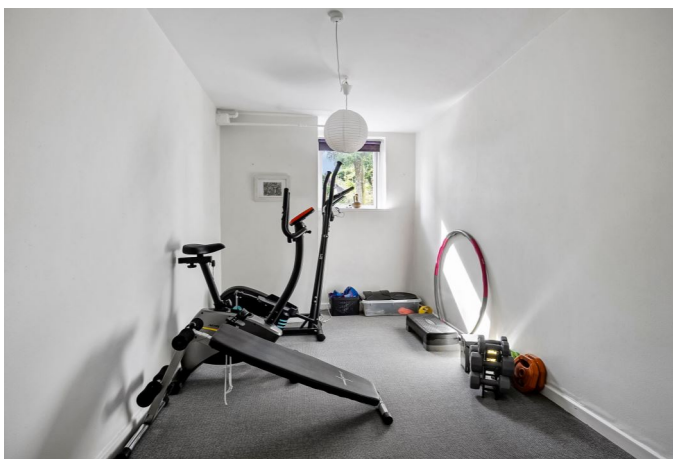
Dato: 03.12.2025



Adresse: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

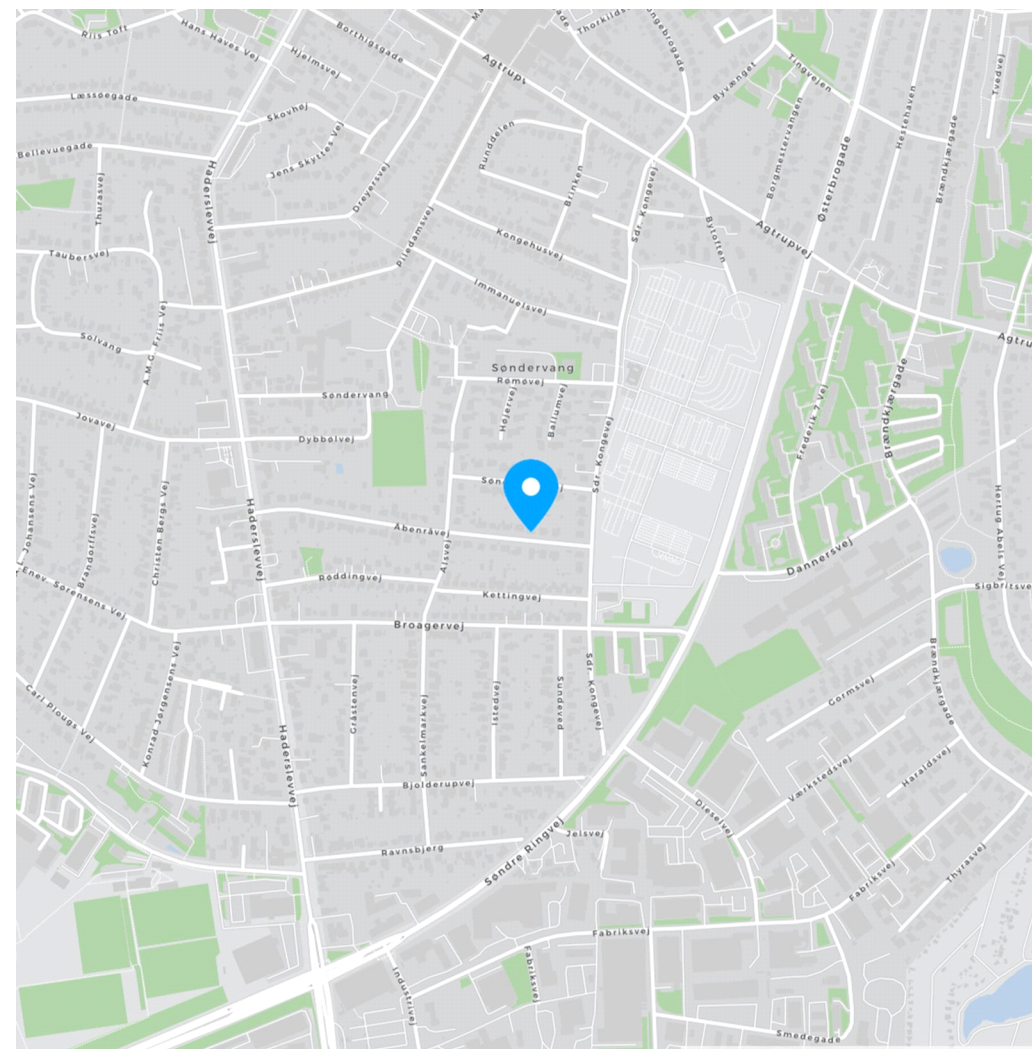
Dato: 03.12.2025



Adresse: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025



Adresse: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	335 ah Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.:	5683233
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.854.000 kr.
Grundværdi:	1.134.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.283.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	907.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	660 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Garage:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.07.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 23,43 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger faktiske forbrug 2024 var kr. 11.782,56

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 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.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes leghus og overdækning i have, som ikke er anført i BBR.

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. Tidspunktet er dog oplyst jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status 2035 og med ikrafttrædelse 2040.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 600.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02-09-2025



Adresse: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025



Adresse: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.644	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	10.070	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	5.395	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	110	I alt	kr.	2.682.197

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 30.829

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.883 md./ 166.598 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.242 md./ 134.910 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: 03.12.2025
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: Åbenråvej 41, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 702-0407
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 03.12.2025

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

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.**