



REAL

Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	3.099.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.510	Grund m2	650
Byggear	1953	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0385**

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: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kikkenborgvej 43 — en sjælden perle i et af Koldings mest eftertragtede kvarterer. Her bor du fredeligt og grønt, men samtidig i gåafstand til midtbyen, caféer, indkøb og Kolding Realskole.

Villaen fordeler sig over flere forskudte plan, hvilket giver en spændende og dynamisk indretning. Stueplan byder på et indbydende køkken, der åbner op til spiseafdelingen og den hyggelige stue. Herfra er der direkte udgang til en sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solen og udsigten over byen.

En halv etage op finder du forældresoveværelset med en elegant skabsvæg og et stort vinduesparti med et langt kig ud over haven og byens tage. På samme etage ligger et ekstra værelse, som i dag fungerer som kontor, samt et stilfuldt badeværelse med fine detaljer.

Øverst i huset ligger to rummelige værelser, der især vil tiltale husets teenagere. Her er der åbnet til kip, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og giver plads til kreativ indretning. Det ene værelse har en hems og et stort skråvindue, som kan åbnes helt op og giver en skøn fornemmelse af lys og luft.

I det indbydende parterrekælderplan, der fungerer som en integreret del af hverdagslivet i boligen, finder I flere anvendelige disponible rum og et praktisk bryggers med direkte adgang til carporten — en funktionel løsning til både opbevaring og hverdag.

Udenfor venter en dejlig, grøn have i flere niveauer, med hyggelige kroge, solrige terrasser og god plads til leg og afslapning. Haven er anlagt som en lille oase midt i byen, og derudover får du et stort værksted, der giver mulighed for hobbyprojekter eller ekstra opbevaring.

Alt i alt en sjælden mulighed for at få en helt særlig bolig med masser af sjæl, spændende indretning og en beliggenhed, der giver det bedste fra både by og natur.

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.

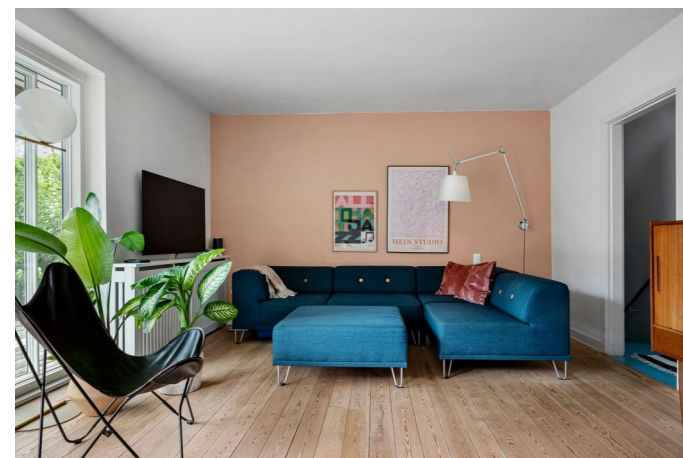
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025



Adresse: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025



Adresse: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

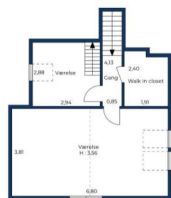
Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025

Kælder



1. sal

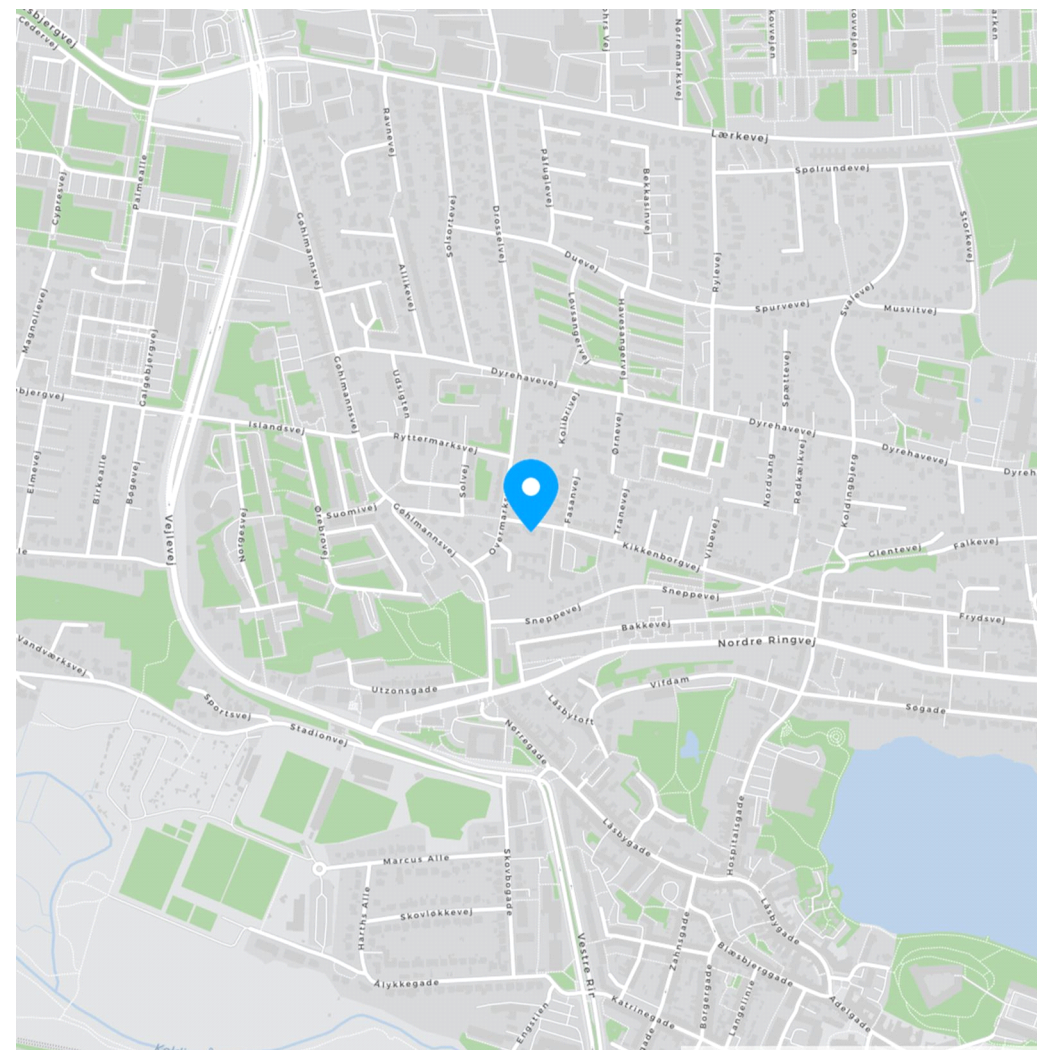


Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Hems



Adresse: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	45 z Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.:	5679501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.423.000 kr.
Grundværdi:	1.323.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.938.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.058.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	650 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	36 m ²
Udhus:	56 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 2021-2033

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: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug: 25,99 MWh
Udgiften er beregnet i år: Energimærke
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug 2024 var kr. 16.610,09

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 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. 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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med ikrafttrædelse 2024 og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt. Blue Kolding oplyser dog, at det ikke ser ud til, at der laves seperatkloakering oppe i området.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 364.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03-07-2025



Adresse: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.886	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.099.000
Grundskyld	kr.	11.748	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	3.133.450
			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		30.125			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.634 md./ 199.610 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.329 md./ 159.942 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: 17.12.2025
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: Kikkenborgvej 43, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.099.000

Sagsnr.: 702-0385
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.12.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.350.281	1.350.281	1.362.335	DKK	5	134.217	15,75	5,45			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.**