



REAL

Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.952	Grund m2	721
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **702-0432**

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: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne velindrettede villa i populære Seest – et hjem, hvor kvalitet, funktionalitet og komfort går hånd i hånd. Her får I en planløsning, der er skræddersyet til familielivet med god plads til både samvær og privatliv.

Allerede i entréen fornemmes boligens rummelighed og skønne atmosfære. Fra det praktiske bryggers er der direkte adgang til huset – ideelt til hverdagens travle rytme og med god plads til både vasketøj og overtøj.

Husets naturlige samlingspunkt er det indbydende køkken og stuemiljø, hvor lyset strømmer ind fra flere sider. Her samles familien til madlavning, lektielæsning og hyggelige middage. Køkkenet er indrettet med tidløse elementer og god arbejdsplads, mens spiseafdelingen let rummer hele familien.

Fra alrummet er der adgang til den hyggelige stue, som med sin karnap og de store vinduespartier skaber en skøn rumfornemmelse og et kig til terrassen og haven. Her er der rig mulighed for både afslapning og samvær – et rum, der indbyder til ro og nærvær.

Forældreafdelingen byder på et stort soveværelse med walk-in closet og eget badeværelse – et privat fristed i hverdagens travlhed. I husets modsatte ende finder I børneafdelingen med to gode værelser og endnu et badeværelse, så både børn og gæster får deres eget område. Dertil kommer et ekstra værelse, som kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum alt efter behov.

Udenfor venter en dejlig terrasse og en overskuelig have, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet i fredelige omgivelser.

Beliggenheden i Seest er ideel for familier. Her bor I tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, grønne områder og et aktivt foreningsliv. Et trygt og populært kvarter, hvor hverdagen glider let, og fællesskabet trives.

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: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

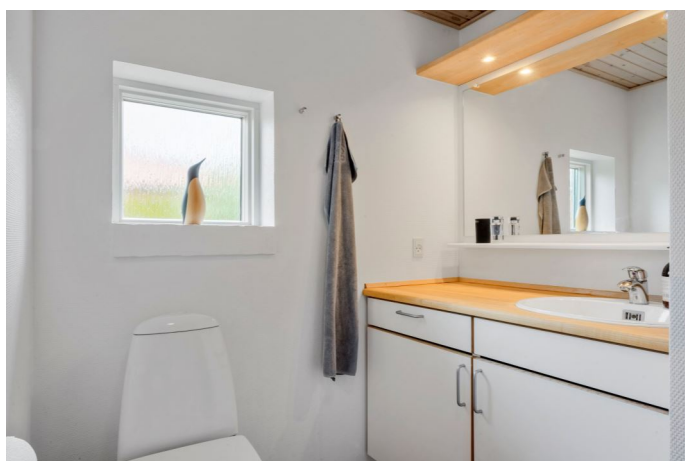
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding

Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432

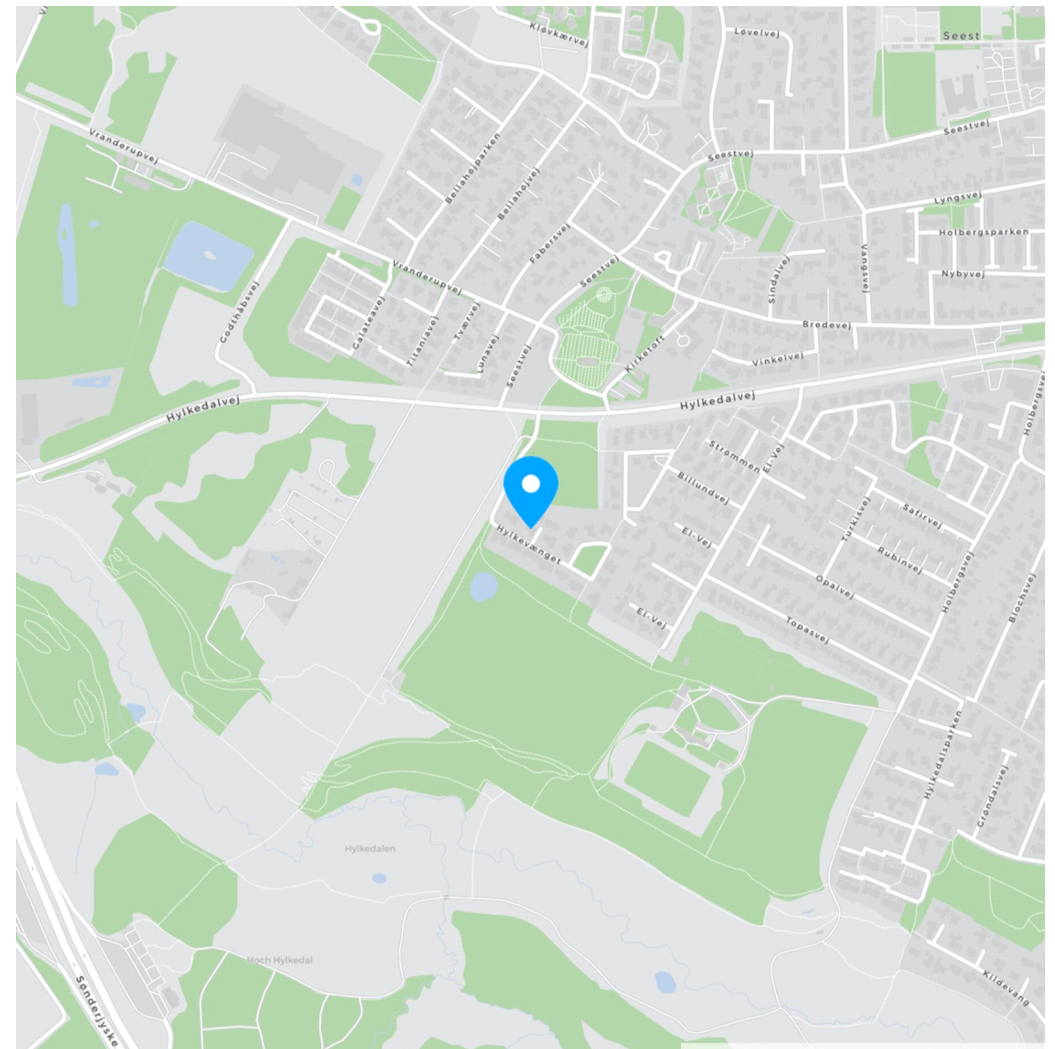
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	18 dv Seest By, Seest
BFE-nr.:	8384156
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Arealer*

Grundareal:	721 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 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. 26.08.1999 Lokalplan nr. 0814-33
Nr. 2 lyst d. 08.11.2000 Dok om kloakanlæg m.v., sikkerhedsareal, vedligeholdelse,
stikledninger hvorfra 5-ms, 5-mt

Lokalplan:
Plan - VD HYLKEDALEN - ET BOLIGOMRÅDE I SEEST

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.445.000 kr.
Grundværdi:	621.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.956.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	496.800 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: Bora
Opvaskemaskine: Point
Køleskab: Siemens
Emhætte: Bora
Ovn: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 12,96 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret kirkebyggelinjer

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 30.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.10.2025

Adresse: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.976	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	4.106	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	3.459	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.538	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.200	I alt	kr.	2.929.672
Rottebekæmpelse	kr.	144	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		23.422			

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 15.526 md./ 186.315 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.608 md./ 151.291 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: 29.01.2026
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: Hylkevænget 5, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0432
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.470.000	1.557.879	1.482.778	DKK	2,44	47.441	24,25	6,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Billundvej/Hylkevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.**