



**REAL**

## Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>165</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.801</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>477</b>
Byggeår/ombygget	<b>1904/2007</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **702-0227**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026



## Charmerende ejendom midt i Kolding

Velkommen til denne smukke og velholdte ejendom centralt placeret i Kolding, hvor du får gåafstand til byens midte, Superbrugsen, idrætsfaciliteter, Munkensdam og meget mere. Ejendommen emmer af historisk charme og klassisk stil, som er bevaret og fremhævet gennem alle detaljer.

Når vi træder indenfor, mødes vi af et lyst og indbydende vindfang, som leder videre ind i husets stueplan. Her åbner hjemmet sig med store herskabelige stuer i åben forbindelse med en rummelig spisestue og et hyggeligt køkken, der indbyder til samvær. Fra stuen kan man via en terrassedør træde direkte ud i haven, der på fineste vis bliver en forlængelse af hjemmets opholdsrum. Ved siden af stueområdet ligger en funktionel tilbygning, som byder på et praktisk bryggers samt et ekstra værelse med hems, ideelt som hobbyrum eller teenageværelse. Stueplanen fuldendes af et gæstetoilet.

På førstesalen finder vi tre rummelige værelser samt et pænt og velholdt badeværelse, som opfylder familiens behov. Derudover rummer ejendommen en kælder med rigelig plads til opbevaring.

Haven er nem at vedligeholde og byder på masser af muligheder for både leg og afslapning. Med direkte adgang fra stuen er det nemt at holde øje med børnene, mens de leger frit udenfor.

### 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 Verding

Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

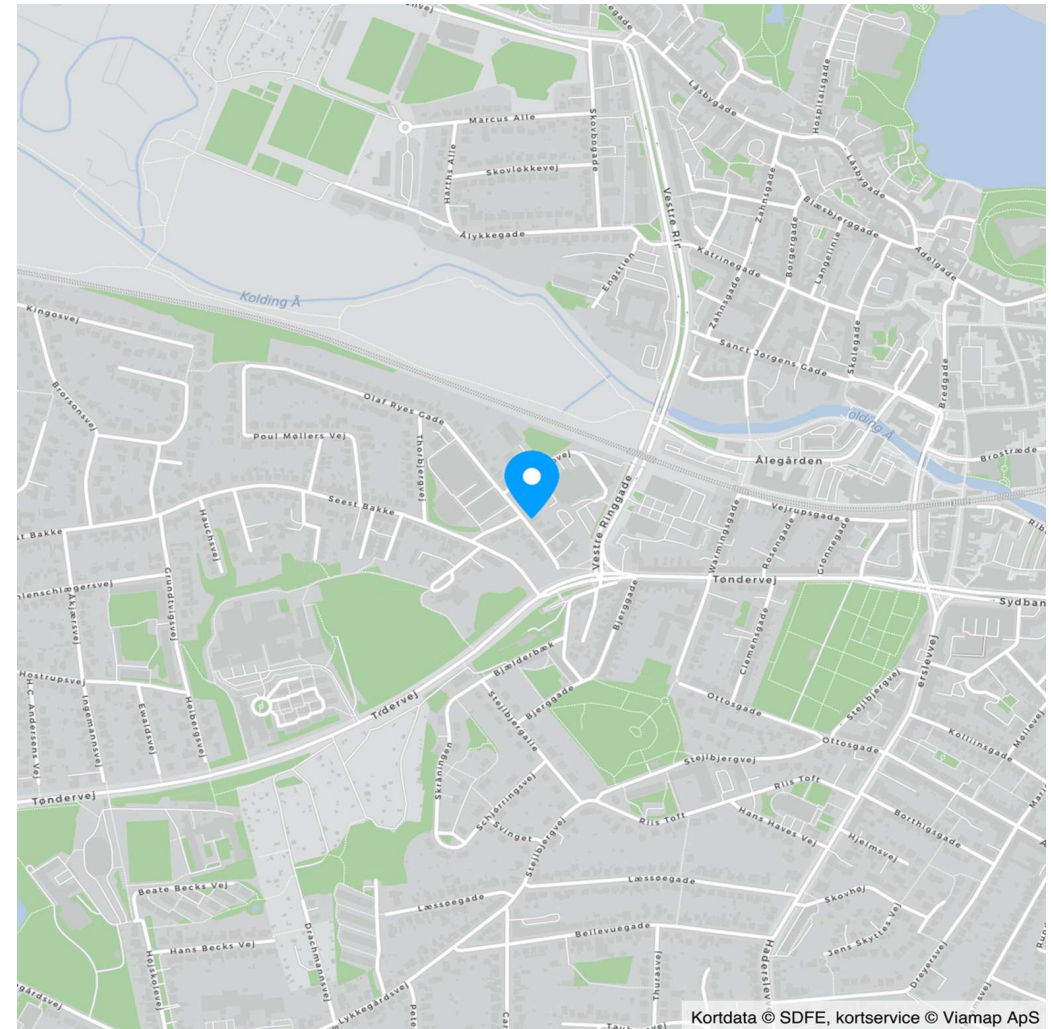
Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	1255 Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.:	5685177
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1904/2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.409.000
Grundværdi:	963.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.927.200
Grundlag for grundskyld:	770.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	477 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	165 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 0811-B2 - Seest Bakke  
Lokalplan.pdf

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.026 Forbrug: 31 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug 2024 var kr. 18.559,82

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.829	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	8.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.320	I alt	kr.	2.618.950
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Husforsikring	kr.	10.186	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.611			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.145 md. / 169.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.332 md. / 135.980 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 16.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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 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.

Brændeovn:

Jf. dokument fra erklæring til vurdering af produktionsår for brændeovn eller pejseindsats underskrevet af skortensfejermester John Boelck findes der på ejendommen en brændeovn som er undtaget reglerne om udskiftning jf. Bekendtgørelsen som fortæller at brændeovne skal udskiftes.

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 jf. ejendomsdatarapporten.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Jf. ejendomsdatarapporten er årstal for planlagt ændring af status 2035 og ikrafttrædelse 2040. Udgifter hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.162.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19-03-2025

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.