



**REAL**

## Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.103</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>440</b>
Byggeår/ombygget	<b>1934/1999</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **702-0458**

**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: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026



### Naturskønne omgivelser ved vandet i Strandhuse

Boligen er en sand perle, hvor moderne komfort og naturskønhed mødes. Med en betagende havudsigt og stilfuldt design er dette hus ideelt for både familier og par. Her kan man bo tæt på naturen, samtidig med at alle moderne faciliteter er tæt på. Huset strækker sig over to etager og rummer lyse og rummelige opholdsområder, hvor funktionalitet og æstetik går op i en højere enhed.

På stueetagen mødes du af en indbydende entré og et åbent køkkenalrum, hvor et nyere Vordingborg-køkken med smuk granitbordplade skaber rammerne for madlavning og samvær. Den rummelige stue har store vinduer, der giver en skøn havudsigt og masser af naturligt lys, hvilket skaber et lyst opholdsområde, perfekt til afslapning og hygge.

Kælderen, som blev totalrenoveret i 2023, byder på tre værelser. Derudover finder du et moderne badeværelse, samt et praktisk bryggers med vaskemaskine og god opbevaringsplads.

Fra både stuen og køkkenet er der direkte adgang til en privat terrasse, hvor du kan nyde den skønne udsigt, som skaber en rolig og idyllisk atmosfære. På den anden side har vi den private have, der strækker sig ned til mosen. Den fredfyldte atmosfære omkring boligen skaber en unik tilværelse, hvor naturen er en integreret del af hverdagen. Fjordvej 13 er et hjem, hvor både funktionalitet og æstetik mødes og skaber de perfekte rammer for hverdagen.

\*Sidste billede illustrerer et facadeforslag

### 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: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026



Køkken



Spisestue



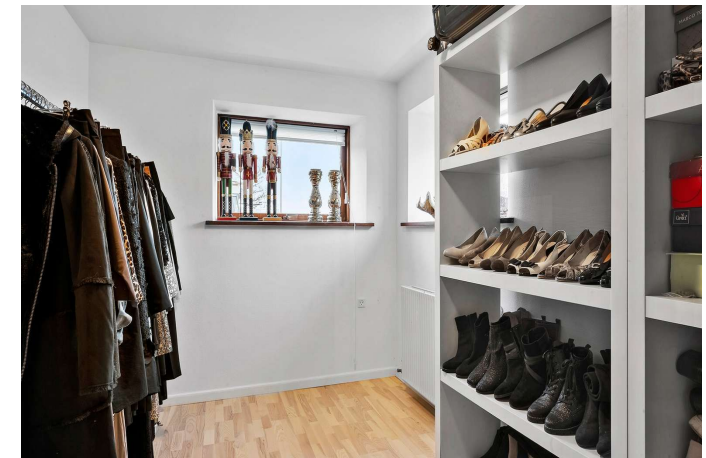
Værelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

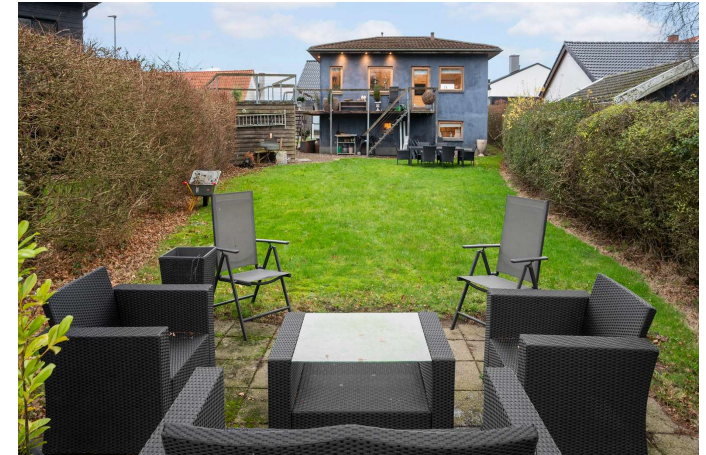
Dato: 13.05.2026



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Havudsigt





Adresse: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

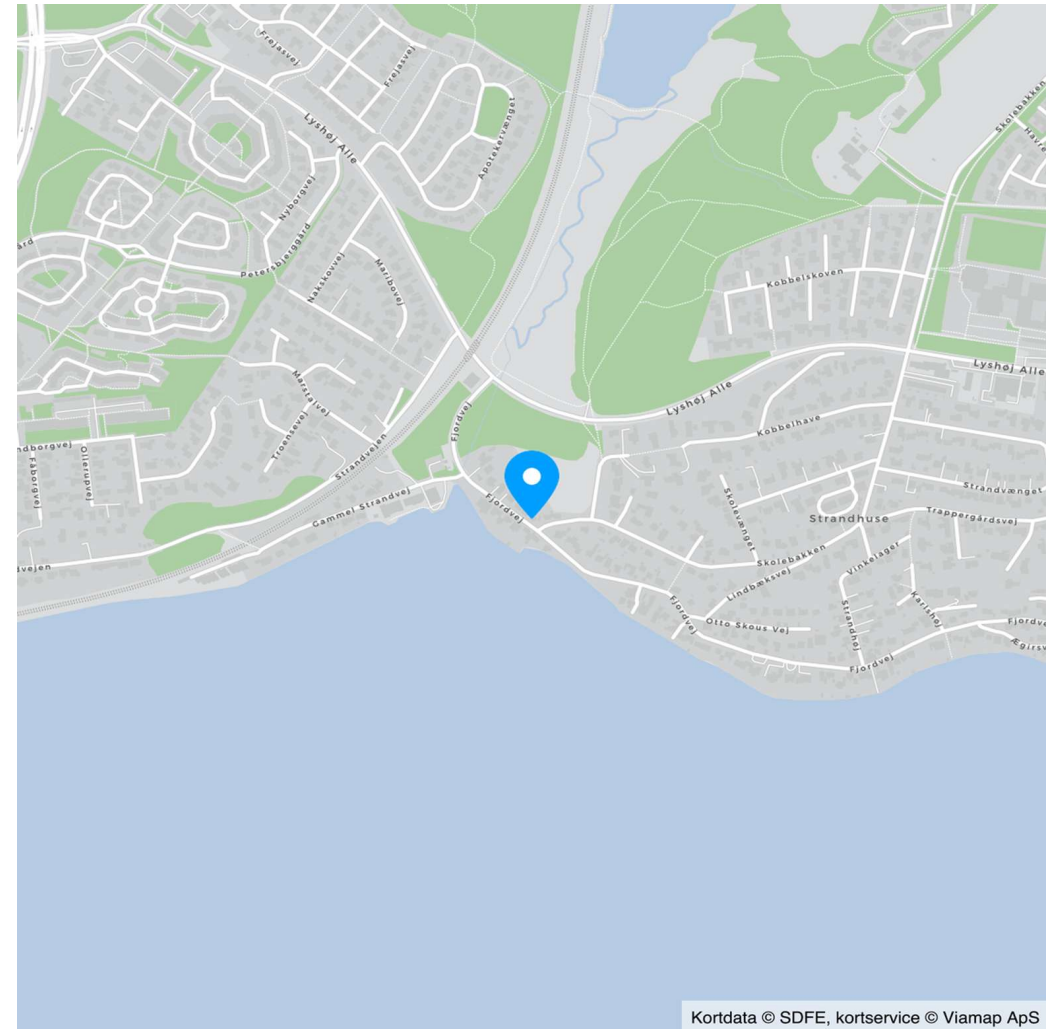
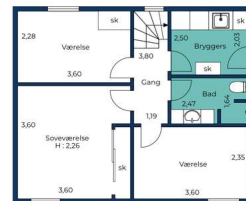
Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026

Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 107k Nr. Bjert By, Nr. Bjert  
BFE-nr.: 4390032  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1934/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.881.000  
Grundværdi: 1.746.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.304.800  
Grundlag for grundskyld: 1.396.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 440 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 58 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 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 0521-B1 - Strandhuse  
Lokalplan Byplan nr. 50 - BYPLANVEDTÆGT NR. 5 FOR STRANDHUSEOMRÅDET

Tilbehør:

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

Køleskab: Ukendt - Emhætte: Ukendt - Komfur: Laurus - Ovn: Junker - Opvaskemaskine: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 21 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på varme var i 2024: MWh, 15, kr. 14.610,02

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fjordvej 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.754	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	15.504	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.909	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	2.618.950
Husforsikring	kr.	5.970	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.	37.238			

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 14.275 md. / 171.302 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.437 md. / 137.238 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 13, Strandhuse, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 13.05.2026

**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.

**Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:**

Nr. 1: hovedstol kr. 100.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 739.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 1.898.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendoms-skatter:**

Ejendoms-værdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 ejendoms-skatter, 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.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og/eller spildevandsplan

**Kloakering:**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2026 og med planlagt ikrafttrædelse pr.

2028. Jf. Blue Kolding er det planlagt til 2034. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Bevaringsværdi:**

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

**Bygge og beskyttelseslinjer:**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret sø- og åbeskyttelseslinjer.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 100.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.05.2026

Pantebrev lyst stort kr. 739.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.05.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.898.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.05.2026

# 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.