

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>2.470.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.430</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>775</b>
Byggeår	<b>1938</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **702-0415**

**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: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026



### Velkommen til Ravnsbjerg 7 – en indflytningsklar villa med skøn beliggenhed

På Ravnsbjerg 7 får du en ejendom, hvor både beliggenhed, indretning og stand går op i en højere enhed. Her bor du tæt på alt det, der gør hverdagen nem – indkøb, skole, sport og natur – samtidig med, at du når Kolding midtby på blot fem minutter i bil eller en kort cykeltur. En adresse, der også tiltaler pendleren, som ønsker nem adgang til motorvejsnettet.

Indenfor mødes du af en villa, der er istandsat fra A-Z og fremstår lys, rummelig, indflytningsklart og med bl.a. gulvvarme i alle husets leverum. I stueplan ligger boligens hjerte: et dejligt køkken-alrum med spiseplads i åben forbindelse til stuen. Køkkenet er fra Vordingborg og fremstår både tidløst og funktionelt, og herfra er der direkte udgang til den hyggelige terrasse.

På førstesalen finder du et stort forældresovværelse, endnu et værelse – oplagt som børneværelse eller kontor – samt et stilrent badeværelse.

Kælderen er en integreret del af boligen og rummer et værelse og et ekstra disponibelt rum, der eksempelvis kan indrettes som en perfekt teenageafdeling eller hobbyrum. Hertil kommer et flot renoveret bryggers og endnu et badeværelse. Fra kælderen er der direkte udgang til haven.

Udenfor venter et skønt uderum, hvor især den nyere terrasse med flere niveauer skaber de perfekte rammer om hyggelige stunder. Haven byder desuden på en dejlig plæne med god plads til leg, boldspil og afslapning.

Alt i alt en indflytningsklar villa med mange muligheder – denne ejendom skal opleves!

### 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.

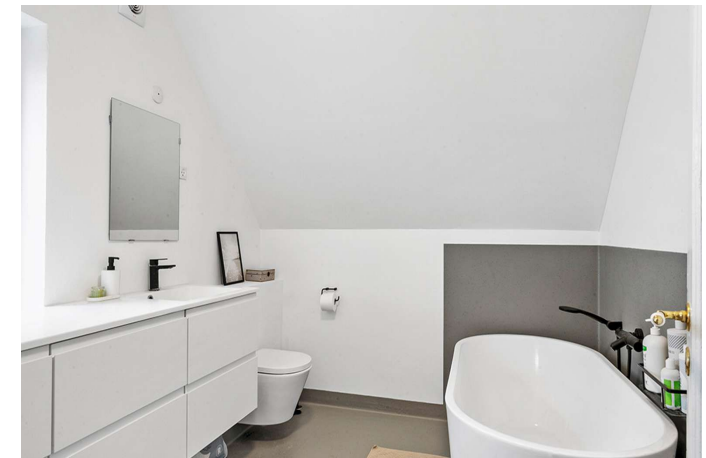
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026





Adresse: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026

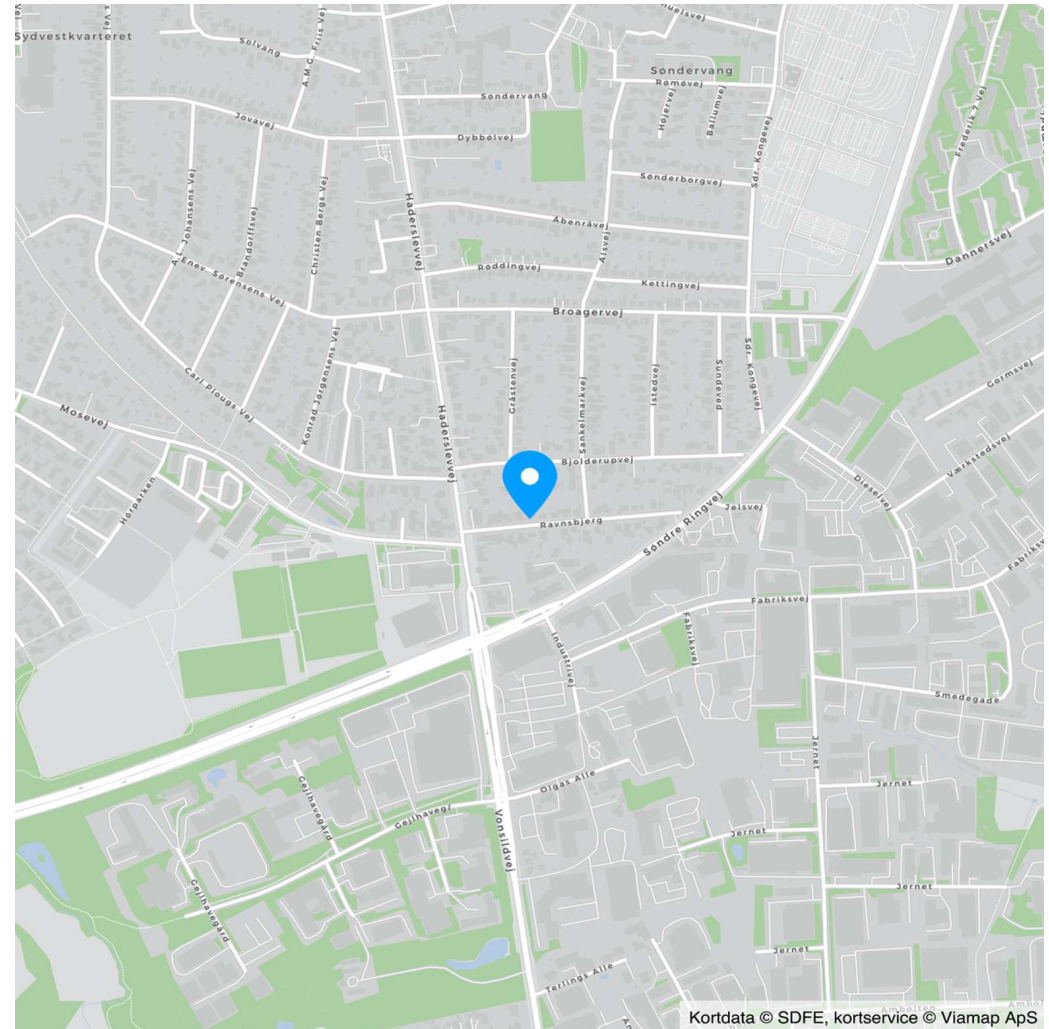




Adresse: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 172 Kolding Markjorder 3.Afd.  
BFE-nr.: 5682919  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1938

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.837.000  
Grundværdi: 938.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.469.000  
Grundlag for grundskyld: 750.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 775 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 58 m<sup>2</sup>  
Garage: 17 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 4 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 2 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**

- Nr. 1: 25.09.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 12.01.1939 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 0314-B2 - Haderslevvej - Sdr. Ringvej

Tilbehør:

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

Håndvask: Quooker - Opvaskemaskine: Leonard - Køleskab: Progress - Komfur: Elica - Ovn: Junker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 31 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

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

Sælgers faktiske årsforbrug i 2024 var 13,862 MWh. kr. 13.714,98

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: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.492	Kontantpris	kr.	2.470.000
Grundskyld	kr.	8.329	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.750
Renovation	kr.	5.210	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	105	I alt	kr.	2.494.396
Husforsikring	kr.	8.022	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.	29.158			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.460 md. / 161.522 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.783 md. / 129.395 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: Ravnsbjerg 7, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 28.04.2026

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**

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.

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 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. ejendomsdatarapport med planlagt ændring af status 2035 og med planlagt ikrafttrædelse 2040. Udgifter hertil er sælger og

medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes garage bygningen fremgår af BBR, men findes ikke på ejendommen. Dog forefindes fundament og terrændæk. Udhus bygningen fremgår af BBR, men findes ikke på ejendommen.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 319.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11.09.2025

# 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.