

REAL



## Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.166</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>759</b>
Byggeår	<b>1962</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **702-0498**

**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: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026



## Charmerende villa i sydvestkvarteret - perfekt til familien!

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et ideelt ét-plans hjem med en fantastisk beliggenhed i det eftertragtede sydvestkvarter. Med sine 104 kvadratmeter boligareal, bygget i 1962, er denne ejendom den perfekte kombination af charme og funktionalitet. Her får du tre lyse og indbydende værelser, der giver plads til både familie og gæster.

Det rummelige køkken-alrum er husets hjerte og tilbyder rigelig plads til madlavning, spising og hyggelige stunder med familien. Fra alrummet har du direkte adgang til en overdækket fliseterrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener eller morgenkaffen i ro og mag. Terrassen forbinder harmonisk indendørs- og udendørslivet.

Haven omkranser huset på begge sider og giver masser af muligheder for leg, afslapning eller havearbejde for dem med grønne fingre. Uanset om du ønsker at skabe din egen lille oase eller bare vil nyde det eksisterende grønne område, så er potentialet stort.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Kun ti minutters gang fra skolen gør det nemt for børnene at komme frem og tilbage uden besvær. For de sportsinteresserede ligger fodboldklubben blot fem minutter væk til fods. Indkøbsmuligheder findes også indenfor gåafstand, hvilket gør hverdagen let som en leg.

Med kun to minutters kørsel til motorvejen har du desuden hurtig adgang til resten af regionen – perfekt for pendleren eller eventyreren! Denne villa tilbyder alt hvad hjertet begærer: komfortabel boligstandard i naturskønne omgivelser tæt på alle nødvendige faciliteter.

### 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: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026



Spisekøkken



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Kontor

Adresse: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



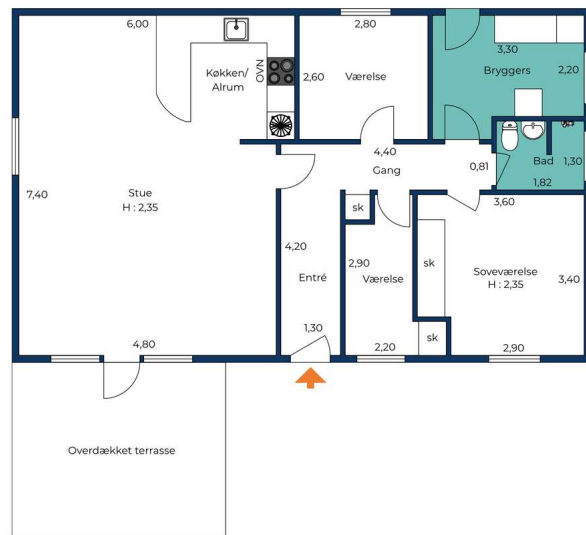
Ejendommen



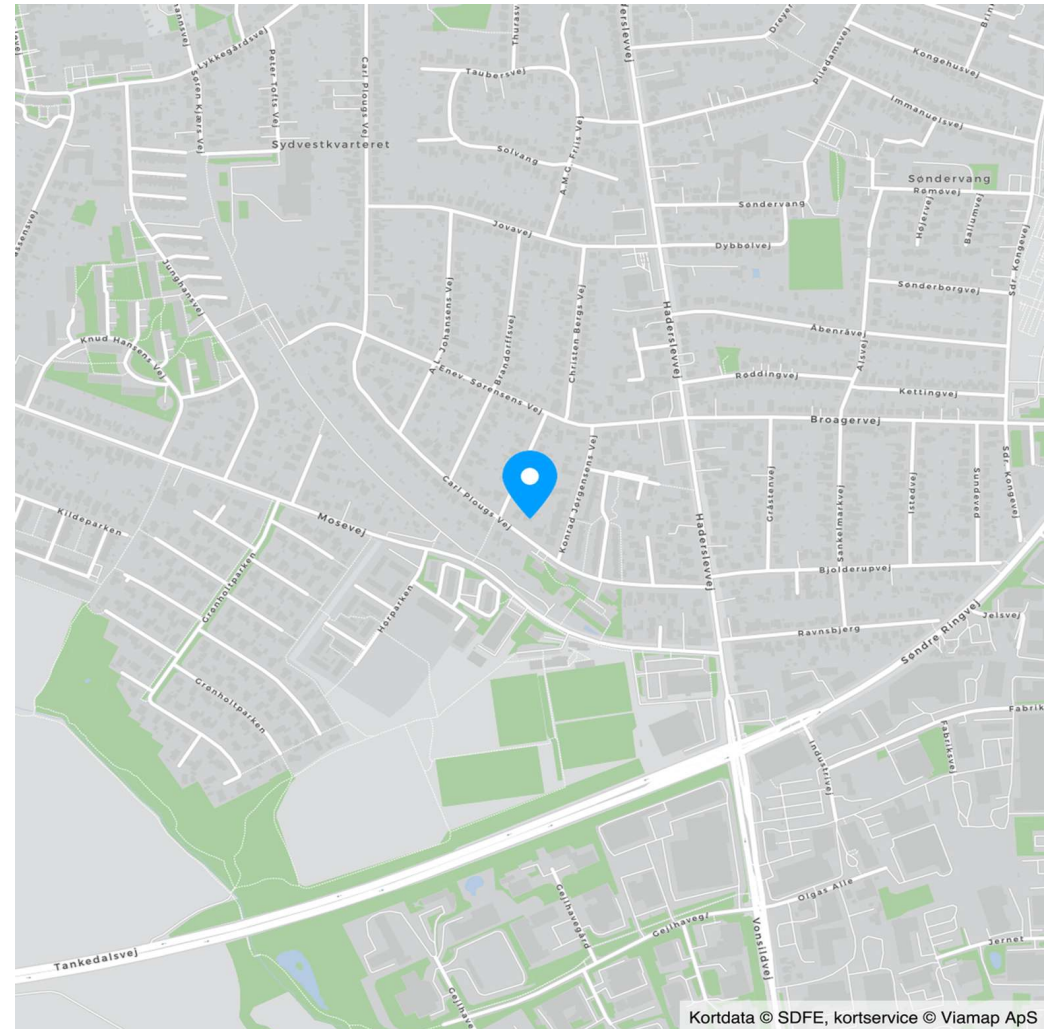
Adresse: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 888ec Kolding Markjorder 3.Afd.  
BFE-nr.: 5684275  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1962

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.498.000  
Grundværdi: 1.053.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.198.400  
Grundlag for grundskyld: 842.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 759 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 4 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 0313-B1 - Carl Plougs Vej  
Lokalplan Byplan nr. 5 - BYPLANVEDTÆGT NR. 5 FOR OMRÅDET MELLEM LYKKEGÅRDSVEJ, HADERSLEVVEJ, MOSEVEJ, ELIASSENSVEJ

Tilbehør:

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

Emhætte: Silverline - Komfur/Ovn: Blomberg - Opvaskemaskine: Siemens - Køleskab: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 22.155                      Forbrug: 32 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum var i 2025: 10.408 MWh, kr. 11.910,17

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 salgssopstillingens 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 F



Adresse: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.112	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	9.351	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse	kr.	167	I alt	kr.	1.612.762
Husforsikring	kr.	6.666	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.	25.989			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.777 md. / 105.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.031 md. / 84.369 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: 25.03.2026

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: Carl Plougs Vej 101, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0498  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 27.03.2026

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, og 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. 2035 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2040. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.01.2026

# 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.