

**REAL**



## Dyrehavevej 149, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.323</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>650</b>
Byggeår/ombygget	<b>1951/2023</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **702-0536**

**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: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026



## Charmerende villa i Kolding - Perfekt til den moderne familie

Velkommen til denne skønne villa beliggende centralt i Kolding, hvor du finder alle hverdagens fornødenheder inden for kort afstand. Denne ejendom er en sand perle for den moderne familie, der ønsker et hjem med både stil og funktionalitet. Villaen blev oprindeligt bygget i 1951, men har gennemgået en omfattende modernisering i 2023, hvilket gør den indflytningssklar og opdateret med nutidens standarder.

Med et boligareal på hele 158 kvadratmeter fordelt over 1 1/2 plan, byder huset på masser af plads til at udfolde sig. Stueetagen præsenterer et værelse, et toilet, en stue og et åbent køkken-alrum der inviterer til hyggelige stunder med familien eller gæsterne. Herfra er der adgang til de flotte flisebelagte arealer rundt om det meste af huset - perfekt til udendørs aktiviteter eller afslapning under åben himmel.

På første sal finder du tre rummelige værelser samt et badeværelse. Værelserne kan nemt indrettes som soveværelser, kontor eller hobbyrum alt efter familiens behov. Kælderen tilbyder yderligere disponible rum samt endnu et badeværelse.

Til ejendommen hører også en imponerende garage der jf. BBR udgør 46 m<sup>2</sup> samt en carport der jf. BBR udgør 19 m<sup>2</sup>, hvilket sikrer rigelig plads til parkering og opbevaring af diverse redskaber og køretøjer. Med sin centrale beliggenhed i Kolding er denne villa ikke blot praktisk placeret nær skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport; den tilbyder også en sjælden kombination af klassisk charme og moderne komfort.

### 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.

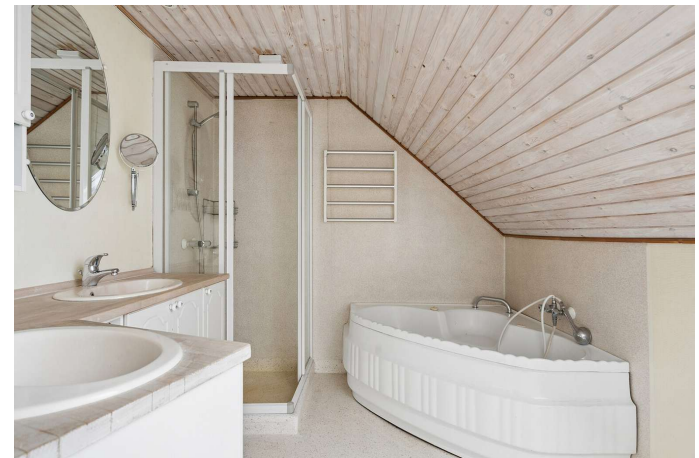
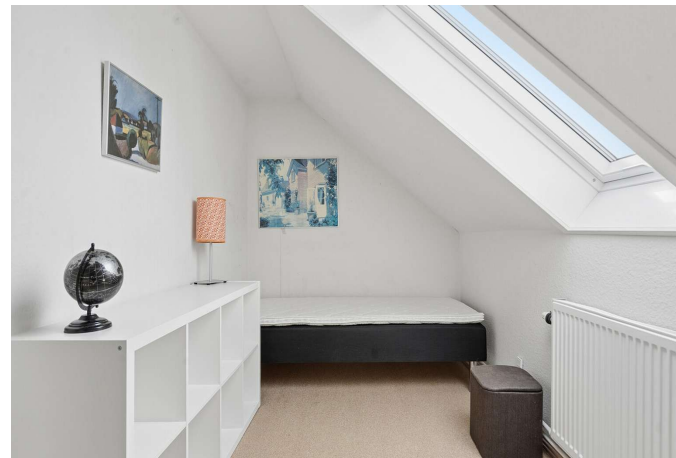
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026





Adresse: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026





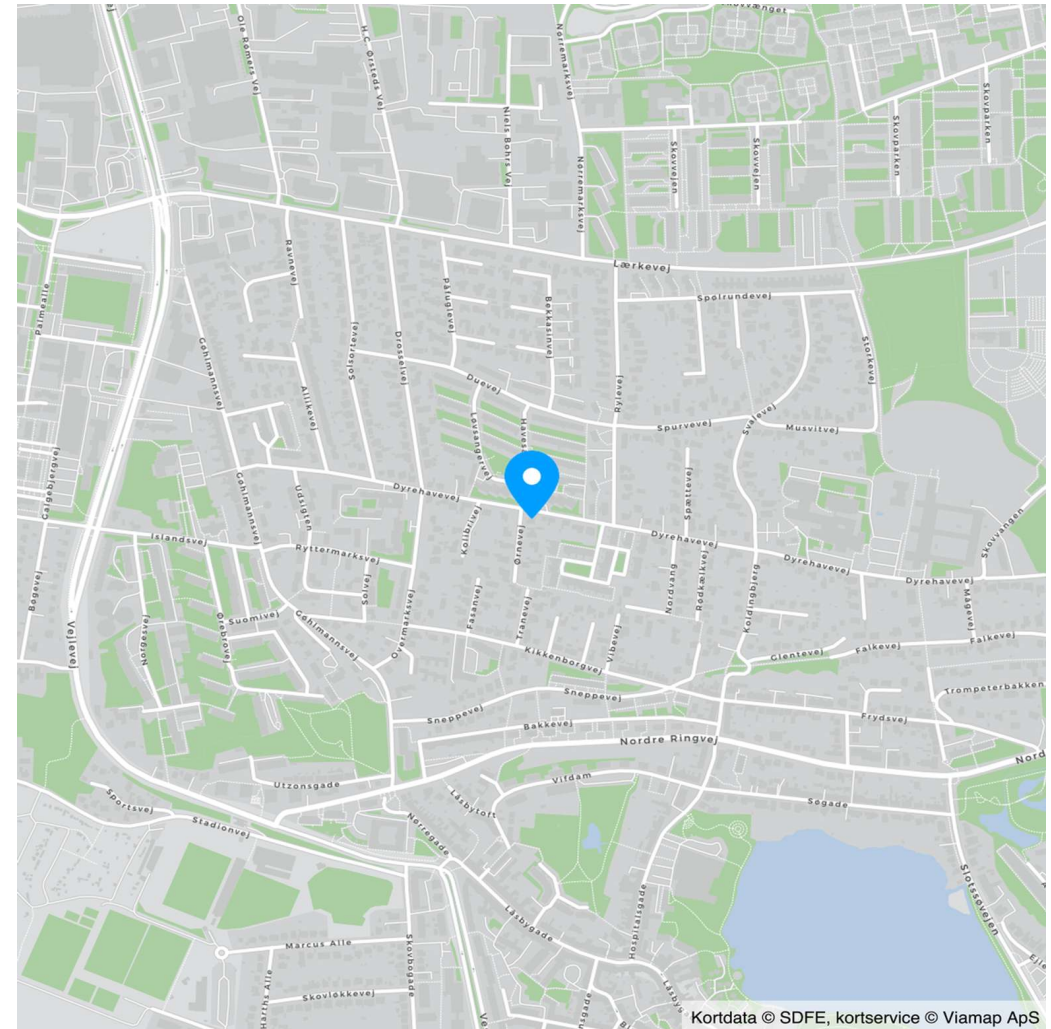
Adresse: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 154c Kolding Markjorder 2.Afd.  
BFE-nr.: 5681867  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1951/2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.238.000  
Grundværdi: 881.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.790.400  
Grundlag for grundskyld: 704.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 650 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 63 m<sup>2</sup>  
Garage: 46 m<sup>2</sup>  
Carport: 19 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: 07.09.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 0113-B2 - Dyrehavevej - Lærkevej

Tilbehør:

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

Ovn (Asko), Mikrobølgeovn (Asko), Kogeplade (Zanussi), Emhætte (Elica), Køleskab (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan  
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.: 20.800 Forbrug: 23 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmekonsum var i 2025 18,787 MWh, kr. 18.742.

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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.131	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.823	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Husforsikring	kr.	6.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	180	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.,	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.455	købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og		
Skorstensfejning	kr.	685	byggetekniske., anslået		
			I alt	kr.	2.228.484
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.874		

**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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.046 md. / 144.551 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.650 md. / 115.801 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: Dyrehavevej 149, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0536  
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 01.04.2026

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**

**Afviigelser fra BBR:**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes den overdækkede terrasse, der ikke fremgår på BBR. Derudover er der uoverensstemmelser mellem tilstandsrapporten og BBR vedrørende carporten. Tilstandsrapporten skønner carporten til 30 m<sup>2</sup>, og af BBR fremgår den til at være 19 m<sup>2</sup>.

**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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

**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.

**Planforhold:**

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

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 400.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.03.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 341.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.03.2026

# 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.