



REAL

Rytterknægten 11, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.823	Grund m2	621
Byggear/ombygget	1966/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0291**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

Salgsopstilling

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

Adresse: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Beliggende i det attraktive Bornholmerkvarter i Kolding finder du denne indbydende villa på Rytterknægten 11. Her forenes rolige omgivelser med bekvem adgang til hverdagens fornødenheder. Marielundskoven ligger inden for kort afstand, og både Kolding Friskole og Lyshøjskolen er let tilgængelige. Indkøbsmulighederne er gode, og for pendlere er der nem adgang til motorvejsnettet. Villaen rummer 156 veludnyttede kvadratmeter og har gennemgået en omfattende renovering, så den fremtræder indflytningsklar.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré, der samtidig fungerer som et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og en stor skabsvæg til overtøj og fodtøj. Herfra føres man videre ind i husets naturlige samlingspunkt: det lyse og indbydende køkken-alrum. Store vinduespartier tilfører rummet masser af dagslys, mens Troldekt-lofter sikrer en behagelig akustik. Her er rigelig plads til både hverdagens gøremål og hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet er stilfuldt indrettet med elegante marmordetaljer og et moderne udtryk, der smelter harmonisk sammen med resten af boligen.

Fra stuen fører en fordelingsgang til villaens værelser. De to første værelser har en god rummelighed og et dejligt lysindfald, hvilket gør dem ideelle som børneværelser. Forældresoveværelset er placeret for enden af gangen og imponerer med et rummeligt walk-in closet, der opfylder enhver garderobedrøm. Badeværelset er indrettet i samme moderne stil som resten af boligen og byder på god plads, mens et ekstra gæstetoilet tilføjer ekstra bekvemmelighed.

Som en ekstra bonus har villaen et anvendeligt kælderplan med flere disponible rum, ideelle til værksted, hobbyrum eller opbevaring. Haven er nem at vedligeholde og vender mod sydvest, så du kan nyde solens stråler langt ud på aftenen. En fantastisk bolig, der kombinerer moderne komfort med en ideel beliggenhed i et eftertragtet kvarter.

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 Kristensen

Adresse: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

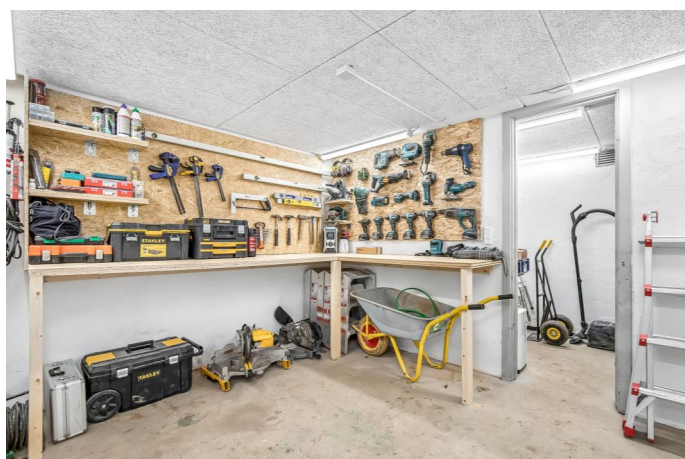
Dato: 20.01.2026



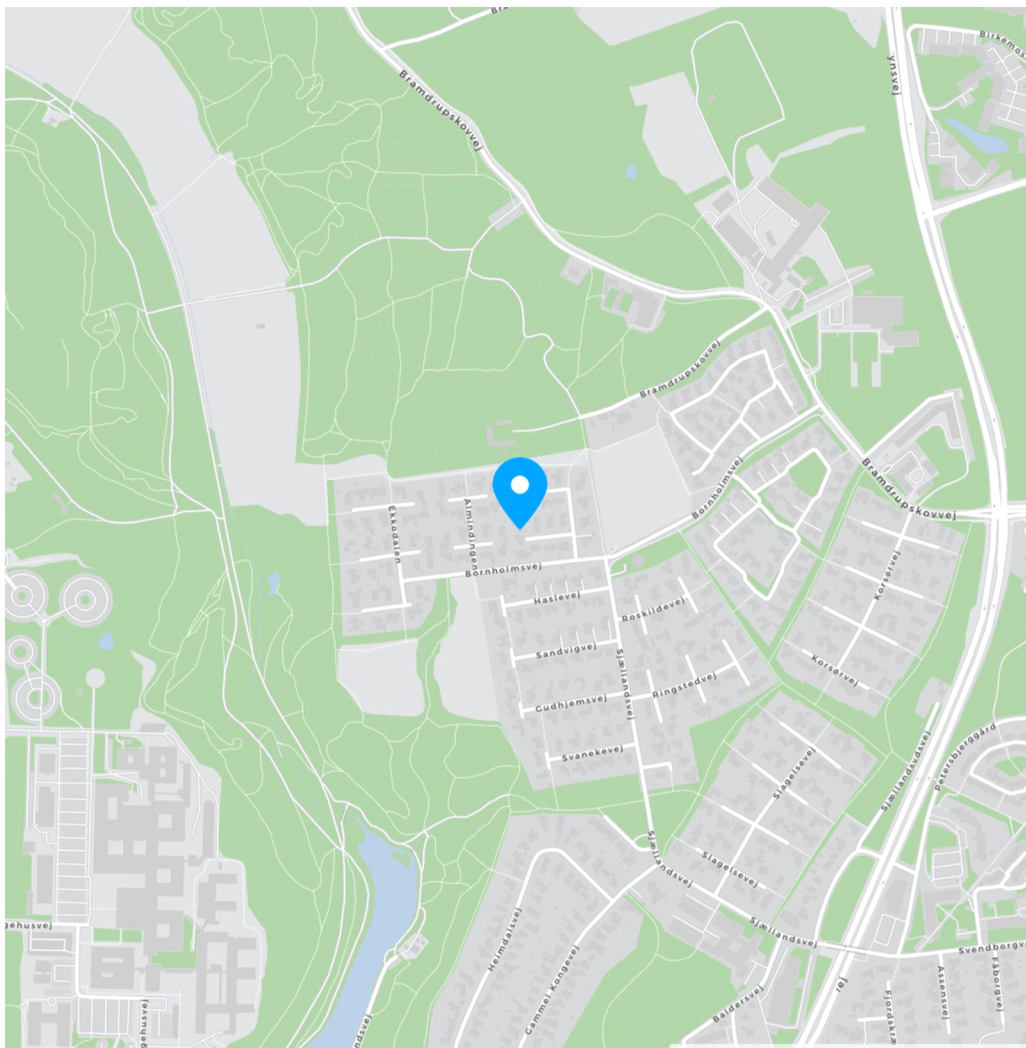
Adresse: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 20.01.2026



Dato: 20.01.2026



Adresse: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	198 r Kolding Markjorder 4.Afd.
BFE-nr.:	5685953
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966/1976

Arealer*

Grundareal:	621 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	33 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.10.1966 - Dok om vedligeholdelse af veje og stier, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 2 lyst d. 19.10.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 19.10.1966 - Dok om grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Kommuneplan:

Kolding Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	2.343.000 kr.
Grundværdi:	1.106.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.874.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	884.800 kr.

Tilbehør:

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

Induktionskogeplade: Silverline

Ovn: Grundig

Kombiovn: Grundig

Opvaskemaskine: Grundig

Køleskab: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 24,86 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinje.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport er enført i BBR som bygning 2. Bygningen eksisterer ikke længere på matriklen.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.514.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19-01-2026

Adresse: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.559	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.821	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring	kr.	9.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	3.031.767
Rottebekæmpelse	kr.	146	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		33.877			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.810 md./ 189.715 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.966 md./ 155.594 år v/25,00%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

20.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Rytterknægten 11, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 20.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Rytterknægten

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

Guldkøber[®]

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.**