



REAL

Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	2.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.801	Grund m2	477
Byggeår/ombygget	1904/2007	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0227**

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: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke og velholdte ejendom centralt placeret i Kolding, hvor du får gåafstand til byens midte, Superbrugsen, idrætsfaciliteter, Munkensdam og meget mere. Ejendommen emmer af historisk charme og klassisk stil, som er bevaret og fremhævet gennem alle detaljer.

Når vi træder indenfor, mødes vi af et lyst og indbydende vindfang, som leder videre ind i husets stueplan. Her åbner hjemmet sig med store herskabelige stuer i åben forbindelse med en rummelig spise-stue og et hyggeligt køkken, der indbyder til samvær. Fra stuen kan man via en terrassedør træde direkte ud i haven, der på fineste vis bliver en forlængelse af hjemmets opholdsrum. Ved siden af stueområdet ligger en funktionel tilbygning, som byder på et praktisk bryggers samt et ekstra værelse med hems, ideelt som hobbyrum eller teenageværelse. Stueplanen fuldendes af et gæstetoilet.

På førstesalen finder vi tre rummelige værelser samt et pænt og velholdt badeværelse, som opfylder familiens behov. Derudover rummer ejendommen en kælder med rigelig plads til opbevaring.

Haven er nem at vedligeholde og byder på masser af muligheder for både leg og afslapning. Med direkte adgang fra stuen er det nemt at holde øje med børnene, mens de leger frit udenfor.

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.

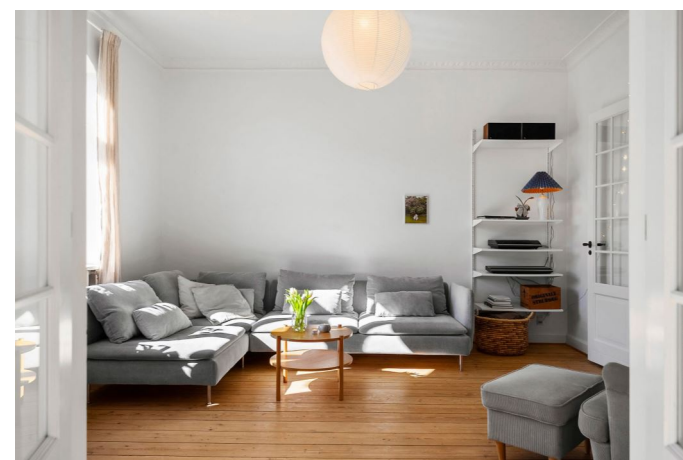
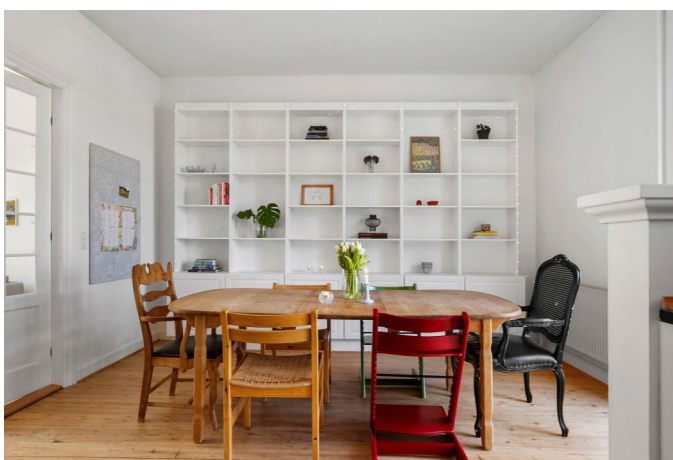
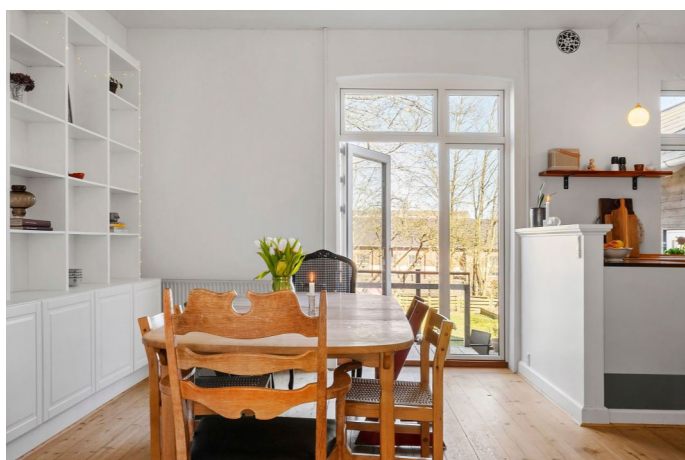
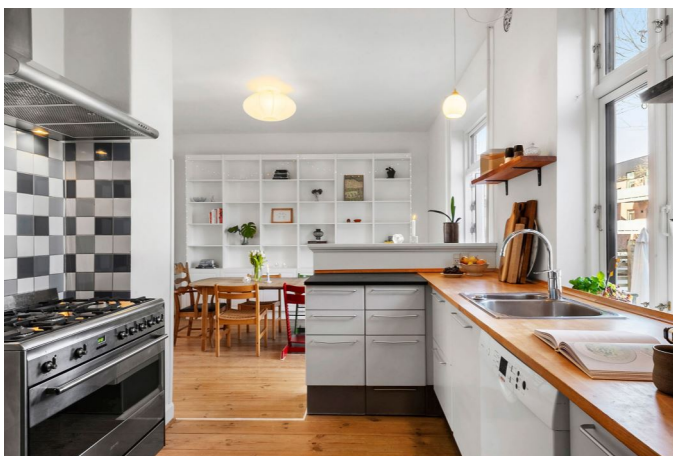
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026



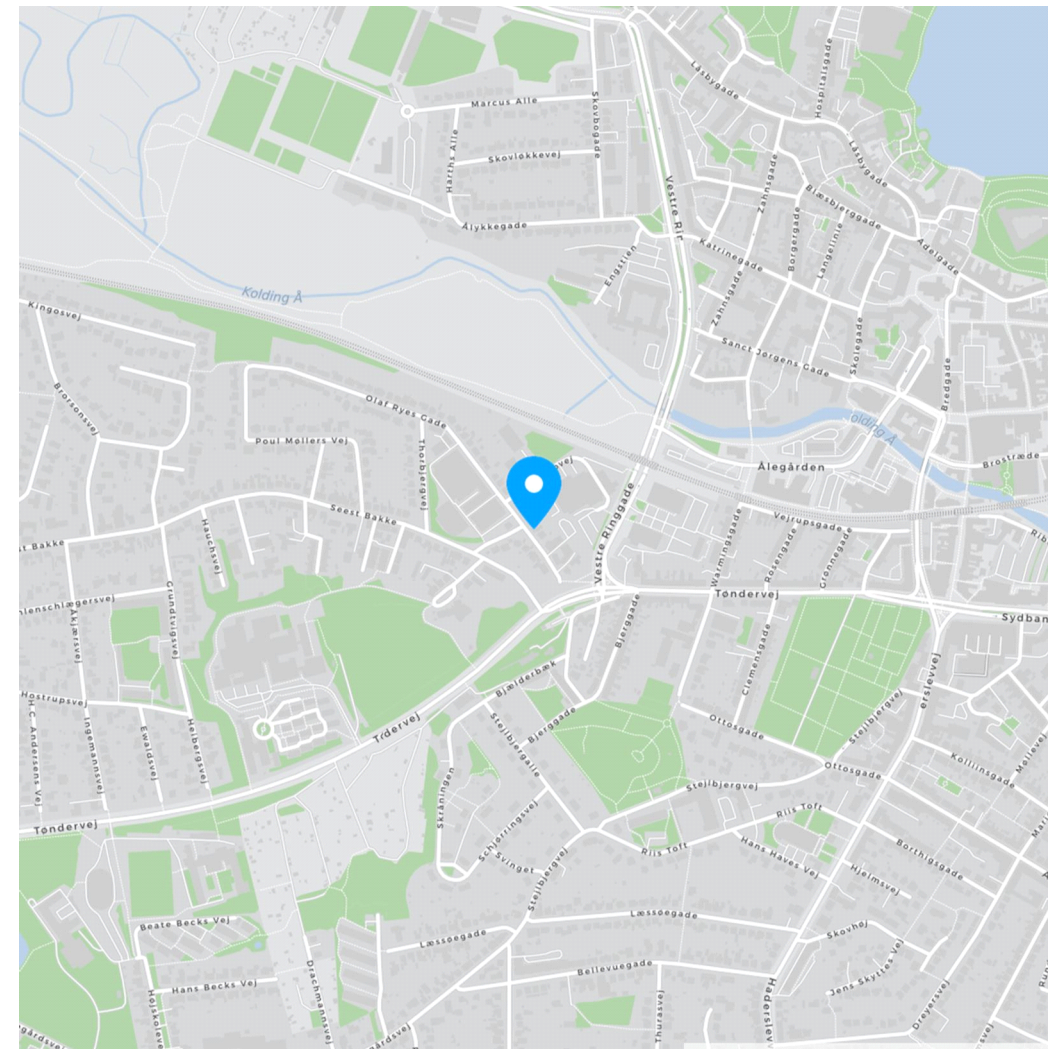
Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding

Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227

Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	1255 Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.:	5685177
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1904/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.409.000 kr.
Grundværdi:	963.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.927.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	770.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	477 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan 0811-15 - Olaf Ryes Gade Saxovej Bolig og erhvervsområde
Lokalplan 0811-81 - Ved Tøndervej og Vestre Ringgade - et vejanlæg

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF 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.: 20.026 Forbrug: 30,67 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum 2024 var kr. 18.559,82

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 salgsopstillingens 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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.829	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	8.551	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	10.186	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.320	I alt	kr.	2.626.450
Rottebekæmpelse	kr.	115	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		33.612			

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 13.940 md./ 167.283 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.320 md./ 135.834 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 4% 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: 23.01.2026
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: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.692.336	1.692.336	1.707.063	DKK	5	125.768	28,50	5,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovn:

Jf. dokument fra erklæring til vurdering af produktionsår for brændeovn eller pejseindsats underskrevet af skortensfejeremester John Boelck findes der på ejendommen en brændeovn som er undtaget reglerne om udskiftning jf. Bekendtgørelsen som fortæller at brændeovne skal udskiftes.

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, lokalplan og spildevandsplan jf. ejendomsdatarapporten.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Jf. ejendomsdatarapporten er årstal for planlagt ændring af status 2035 og ikrafttrædelse 2040. Udgifter hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.162.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19-03-2025



Adresse: Olaf Ryes Gade 12, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 702-0227
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 23.01.2026

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.**