

REAL



## Holbergsvej 21, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>1.099.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.795</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>725</b>
Byggeår/ombygget	<b>1936/1954</b>	Energimærke	<b>D + D</b>

Sagsnr. **702-0592**

**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: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026



### Håndværkertilbud med attraktiv beliggenhed

Her får du en villa med masser af potentiale, hvor du kan sætte dit eget præg og skabe et hjem med både sjæl og funktionalitet. Boligen er opført i 1936 og rummer 112 veludnyttede kvadratmeter fordelt på en planløsning, der giver gode muligheder for at modernisere efter egne ønsker. Huset trænger til en kærlig hånd, men netop det gør det til en spændende mulighed for dig, der drømmer om at forvandle et klassisk hus til en personlig og indbydende bolig.

Indretningen byder på køkken, stor spisestue og stue i åben forlængelse, hvilket skaber et naturligt og hyggeligt samlingspunkt i hjemmet. I forlængelse heraf ligger endnu en stue, som også kan anvendes som værelse, og som med sine store vinduespartier får et dejligt lysindfald. Dertil kommer yderligere tre værelser, så der er god plads til både familie, hjemmekontor eller gæster. Boligen indeholder desuden badeværelse, bryggers og entré, hvilket giver en praktisk hverdag med flere anvendelsesmuligheder.

Udenfor er ejendommen omkranset af grønne omgivelser med både forhave og baghave, som giver en rar og privat atmosfære omkring huset. Her er også en terrasse, hvor du kan nyde udelivet i fredelige rammer, samt en carport til bilen og plads til opbevaring. Huset er trukket lidt tilbage fra vejen via indkørslen, hvilket understreger den private beliggenhed og giver en behagelig afstand til trafikken.

Beliggenheden er samtidig helt i top med kort afstand til Kolding midtby. Du bor tæt på indkøbsmuligheder, skole og daginstitutioner, hvilket gør hverdagen nem og praktisk for hele familien. Her får du en sjælden kombination af central placering, privat atmosfære og mulighed for at skabe et hjem præcis efter dine egne ønsker.

### 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: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Køkken

Adresse: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026



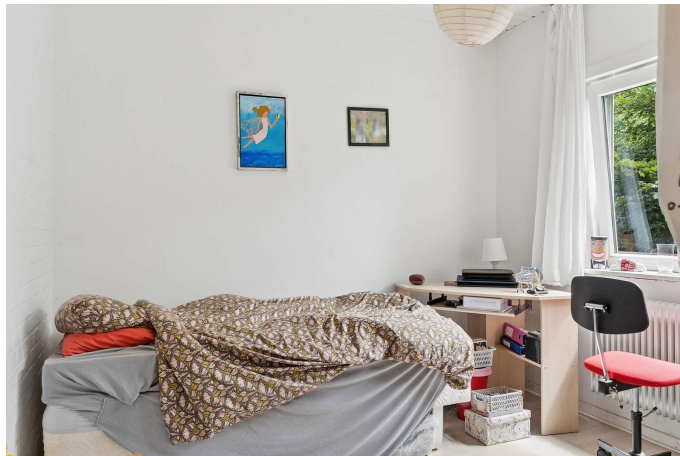
Køkken



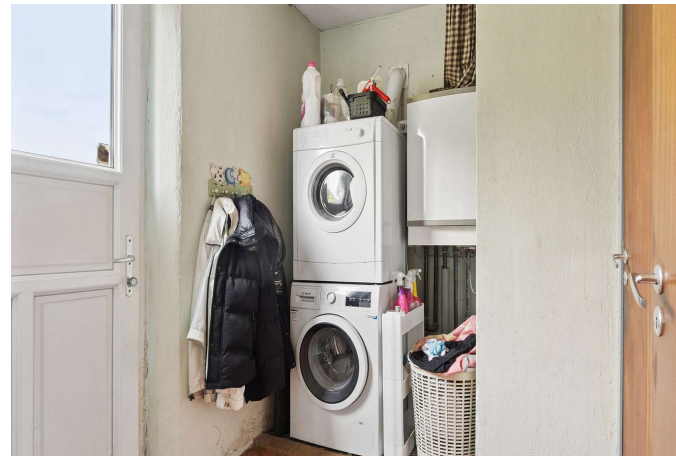
Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Bryggers



Udendørs

Adresse: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

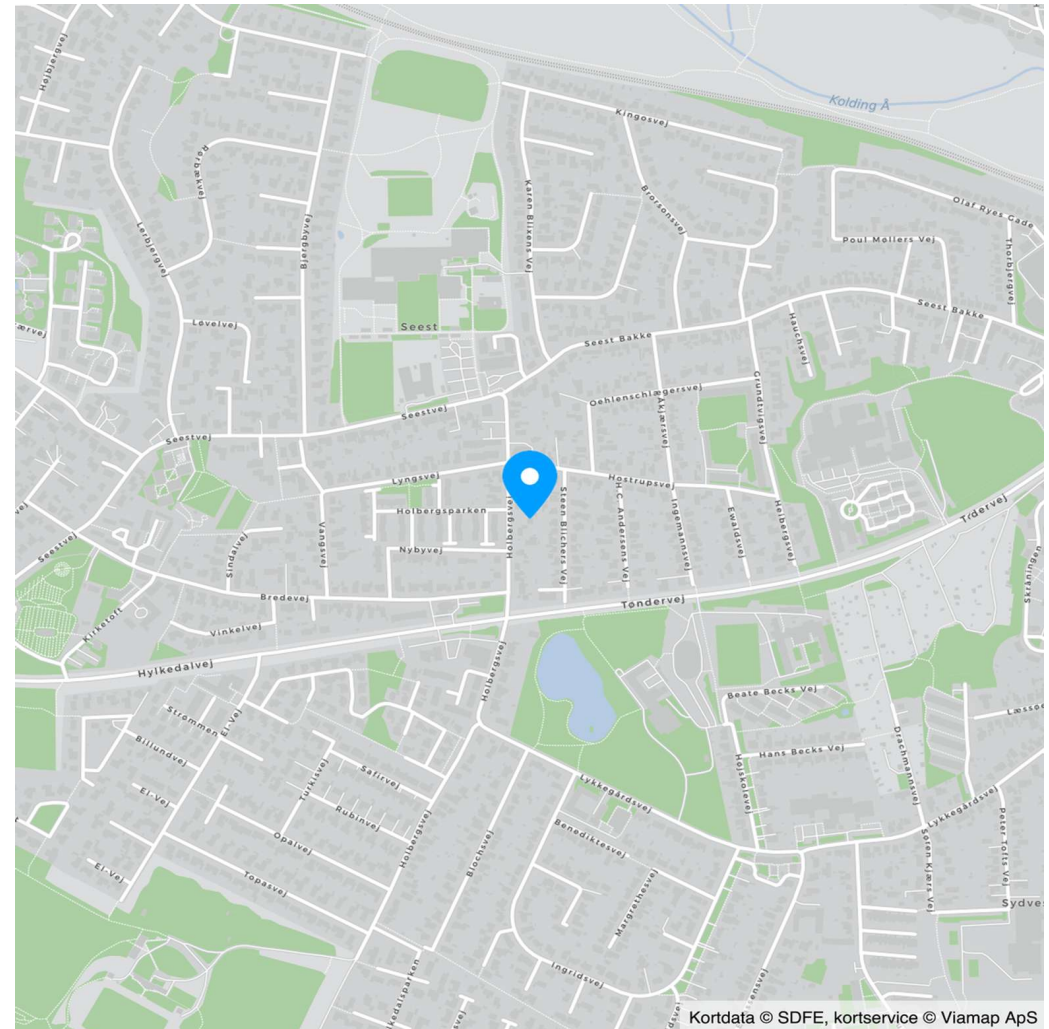
Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 1065a Kolding Markjorder 3.Afd.  
BFE-nr.: 5684931  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1936/1954

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.513.000  
Grundværdi: 821.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.210.400  
Grundlag for grundskyld: 656.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 725 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Garage: 30 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: 05.01.1929 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 0811-B2 - Seest Bakke

Tilbehør:

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

Nuværende installerede hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600                      Forbrug: 23 mWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 brand"

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.173	Kontantpris	kr.	1.099.000
Grundskyld	kr.	7.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	173	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.387	I alt	kr.	1.122.596
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	21.542		

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.035 md. / 72.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.833 md. / 57.996 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Holbergsvej 21, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 702-0592  
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 10.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.042.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 190.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes kælderarealet i garagen som ikke er registreret på BBR.

**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 7.

**Planforhold:**

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

**Afvigelser fra BBR:**

**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.

# 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.