



REAL

Friggasvej 91, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.230	Grund m ²	667
Byggeår/ombygget	1979/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0664**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026



Indflytningsklar villa med udestue, terrasse og god planløsning

Pæn og indflytningsklar villa på 123 veludnyttede kvadratmeter, opført i 1979, hvor et gennemgående godt lysindfald og en velholdt ramme sætter scenen for hverdagen. Her får du en bolig med en behagelig atmosfære, gode opholdsrum og en planløsning, der giver plads til både samvær, ro og praktiske gøremål.

Husets naturlige samlingspunkt er den store, lyse stue, som indbyder til alt fra afslappede hverdagsaftener til familiesammenkomster. Herfra er der direkte udgang til den fine udestue, der forlænger sæsonen og skaber en smuk, flydende forbindelse mellem hjemmets indre og udelivet. Udestuen leder videre til terrassen, så man let kan rykke måltider, hyggestunder og gæster ud i det fri.

Det moderne køkken har plads til et mindre spisebord og ligger praktisk i forlængelse af bryggerset, hvor den gode skabsplads gør det nemt at holde orden i hverdagens fornødenheder. Boligen byder desuden på et soveværelse, to gode værelser og et rummeligt badeværelse. Det giver en funktionel indretning med fine muligheder for børnefamilien, parret eller dem, der ønsker plads til gæster eller hjemmearbejde.

Udenfor venter en stor terrasse med god plads til både leg, afslapning og lange sommerdage. En lille trappe fører ned til haven, hvor græsplæne og blomsterbede skaber hyggelige rammer og plads til familiens aktiviteter. Carporten giver plads til bilen, mens det tilhørende skur giver praktisk opbevaring til haveredskaber og meget mere. Ejendommen ligger i et dejligt kvarter med kort vej til skole, flere indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen let at få til at hænge sammen.

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: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse

Adresse: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

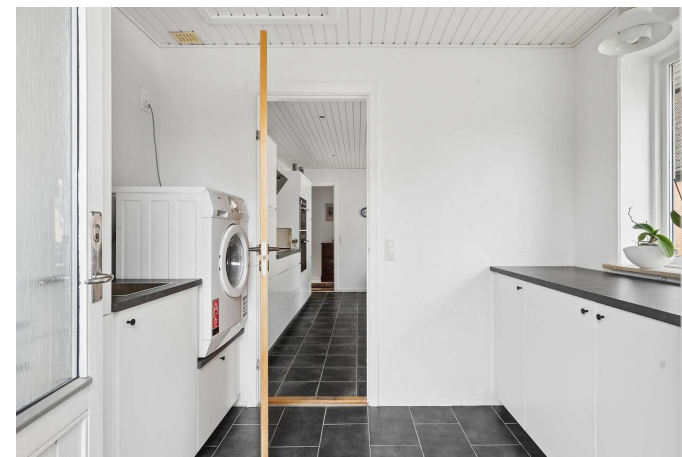
Dato: 29.10.2026



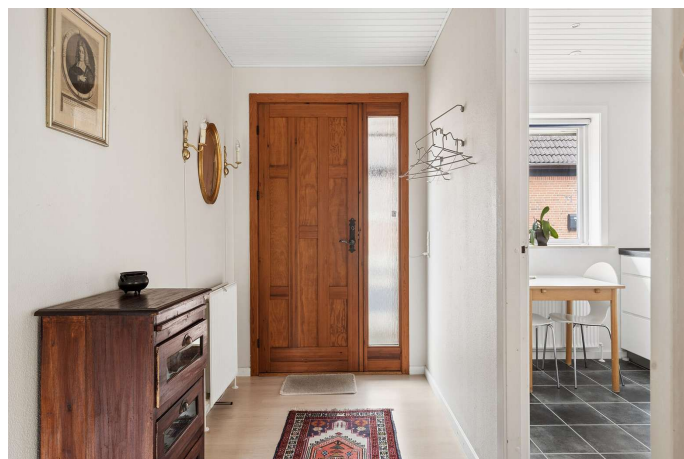
Badeværelse



Værelse



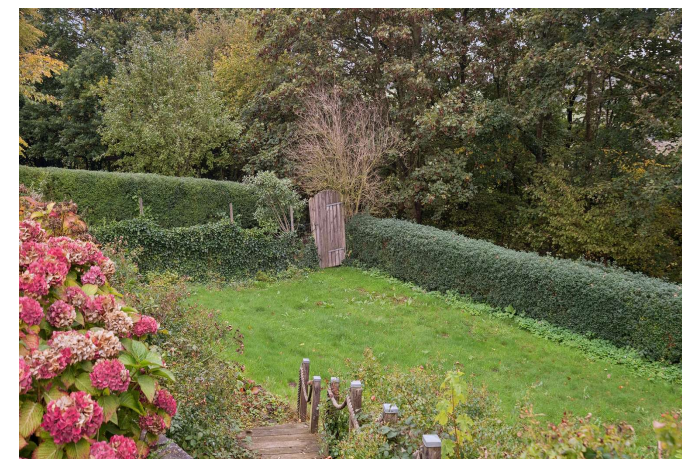
Køkken



Gang



Terrasse



Udendørs

Adresse: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

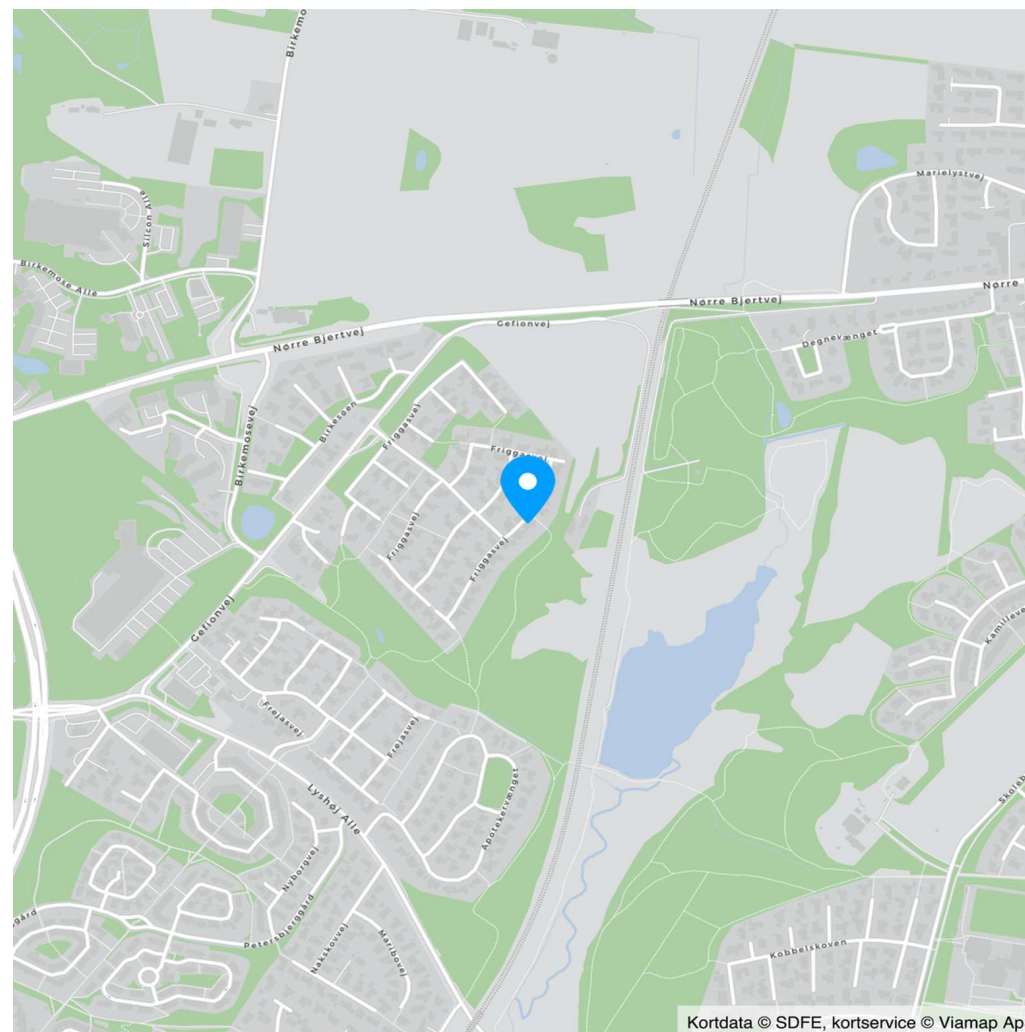
Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 14ef Nr. Bjert By, Nr. Bjert
BFE-nr.: 4389308
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1979/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.883.000
Grundværdi: 941.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.506.400
Grundlag for grundskyld: 752.800

Arealer**

Grundareal: 667 m²
Boligareal i alt: 123 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Carport: 33 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 0513-B1 - Apotekervænget - Frejasvej - Friggasvej
Lokalplan 0514 - FRIGGASVEJ OG FREJASVEJ M V

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Mikro-bølgeovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug på varme var i 2025, MWh. 14,315, kr. 17.297,50

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Planforhold:

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



Adresse: Friggasvej 91, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
 Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.683	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.356	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	197	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.200	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	5.803	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.527.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.757		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.674 md. / 176.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.551 md. / 138.612 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Friggasvej 91, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0664
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 29.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.524.000
Nr. 2: hovedstol kr. 161.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.360.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Frigga v. formand Rikke Gregersen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.