



REAL

Allikevej 9, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	2.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.113	Grund m ²	654
Byggeår/ombygget	1963/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0688**

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: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026



Indflytningsklar villa i ét plan med to badeværelser og hyggelig have

Velkommen til en indflytningsklar villa på 156 veludnyttede kvadratmeter, hvor hjemlig atmosfære, funktionel indretning og en rolig beliggenhed går hånd i hånd. Villaen er opført i 1963 og fremstår som en oplagt ramme om familielivet med plads til både fællesskab, fordybelse og hverdagens praktiske gøremål. Alt er samlet bekvemt i ét plan, så boligen er nem at overskue og indrette efter familiens behov.

Planløsningen er gennemtænkt med en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private værelsesafsnit. I den ene ende ligger soveværelset, to værelser og badeværelse, mens boligens anden ende rummer to yderligere værelser med hems, samt eget badeværelse. Det giver fine muligheder for eksempelvis forældreafdeling, børneafdeling, eller hjemmekontor og skaber samtidig en god grad af privatliv for alle i huset. Midt i boligen samler køkken-alrummet familien omkring måltider og hyggelige stunder.

Køkken-alrummet er hjemmets naturlige samlingspunkt og har direkte udgang til den overdækkede terrasse i baghaven. Her kan udelivet nydes i læ og med god plads til lange sommeraftener, morgenkaffe og afslappede sammenkomster. Et praktisk bryggers letter hverdagen og giver en funktionel indgang til boligen. Udenfor omkranses huset af en hyggelig have med græsplæne, der indbyder til leg, ophold og grønne projekter.

Ejendommen ligger i det eftertragtede Fuglekvarter, hvor rolige omgivelser danner en tryk base tæt på hverdagens bekvemmeligheder. Her er kort afstand til skole, indkøb, institutioner og meget mere, så hverdagen kan hænge nemt sammen for både store og små. Denne villa henvender sig til jer, der ønsker en indflytningsklar bolig i ét plan, en fleksibel indretning med to badeværelser og en dejlig have i et familievenligt 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 Verding

Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026



Køkken



Stue



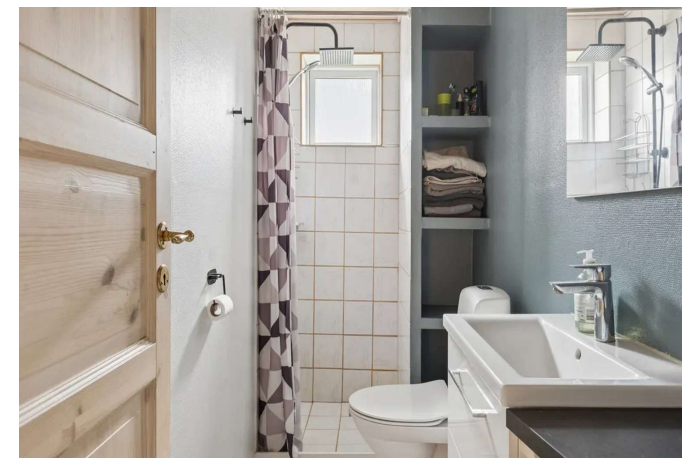
Stue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026



Værelse



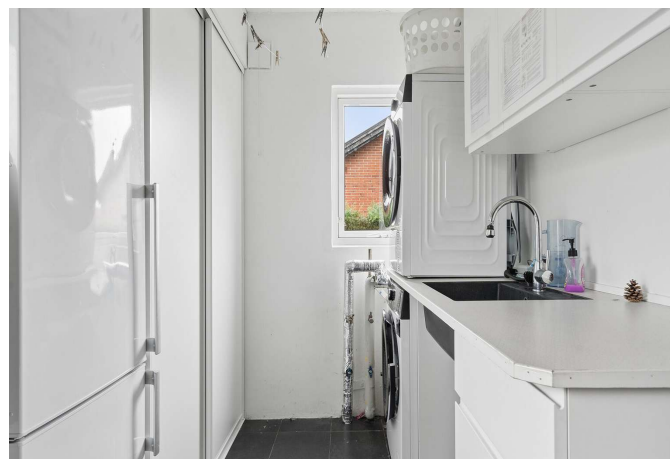
Værelse



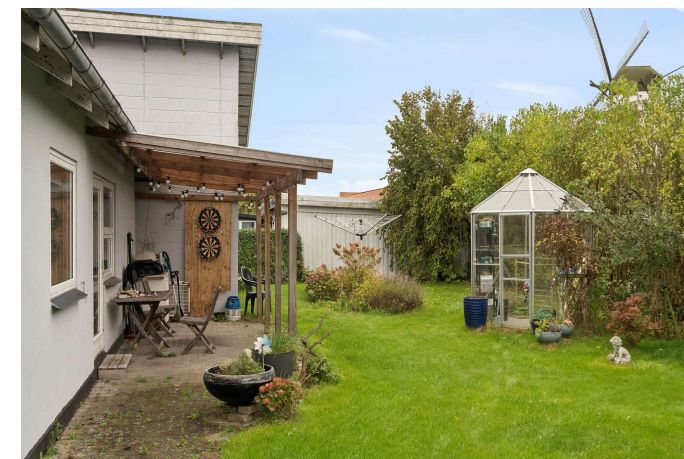
Værelse



Badeværelse



Bryggers



Set fra haven

Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

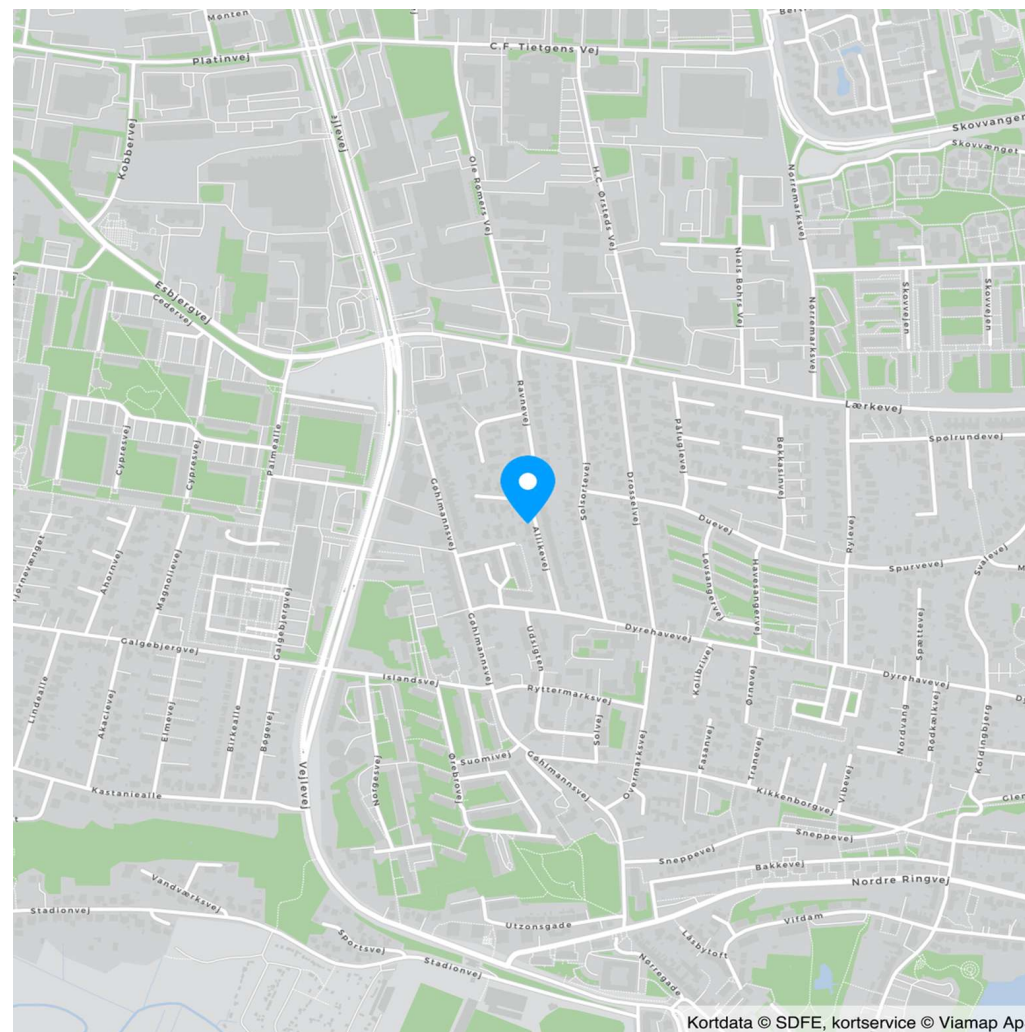
Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)





Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 111h Kolding Markjorder 2.Afd.
BFE-nr.: 5681619
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963/1999

Arealer**

Grundareal: 654 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Øvrige arealer:
Garage: 21 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.081.000
Grundværdi: 890.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.664.800
Grundlag for grundskyld: 712.000

* 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: 13.12.1921 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv hvorfra 111-x
-
- Nr. 2: 08.05.1961 - Dok om færdselsret mv hvorfra 111-x

Planer

Kommuneplan 0113-B2 - Dyrehavevej - Lærkevej

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA, 2024, FINSMÅKARE varmluftovn pyro/dampfunk), Mikrobølgeovn (IKEA, 2024, FINSMÅKARE mikroovn komb varmluft), Køle/fryseskab (IKEA, 2024, KÖLDGRADER N køl/fryser), Kogeplade (AEG, 2024, AEG 7000-serien IAE84421FB induktionskogeplade), Emhætte (AEG, 2024, AEG 9000-serien DVK5971HR), Opvaskemaskine (Miele, 2024, Miele G 7252 SCVi integreret opvaskemaskine), Skab i entré (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.739 Forbrug: 26 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 12,91, kr. 14.188.

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 stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
 Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.490	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	7.903	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	196	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.250	I alt	kr.	2.327.567
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.358			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.505 md. / 162.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.631 md. / 127.569 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 kon-
 verterbart 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 her-
 under. 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. Gennem-
 snitsrenten 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 ejendoms-
 mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Allikevej 9, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0688
Ejerudgift/md.: kr. 2.113

Dato: 30.10.2026

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 fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 611.000
Nr. 5: hovedstol kr. 874.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

som ikke er anført på BBR.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes den overdækkede terrasse, som ikke er anført på BBR. Ligeledes nævnes drivhuset,

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. 2019 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2024. Blue Kolding oplyser, at de strømpeforer hovedledning (fællesledningen), ved Allikevej, 6000.

Området ved Allikevej, skal ikke separat kloakeres jf. Blue Kolding.

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.