LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

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: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000
Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058
Dato: 19.5.2025

Beskrivelse:

Nydelig murermestervilla centralt i Kolding

På en lukket villavej i Kolding, ikke ret langt fra alt det, der skal bruges i hverdagen, finder I denne nydelige og velholdte villa. Ejendommen præsenterer sig med en særegen charme, og den flotte facade med patinerede, røde mursten og et halvvalmet tegltag slår tonen fornemt an. Planløsningen er velkomponeret, og hvad haven angår, er der både flot beplantning og behagelige terrasser.

I stueplanet centrerer hjemmet sig omkring opholdsrummet med stue og køkken i åben forbindelse. I stuen er det især brændeovnen og det rige lysindfald, der kendetegner stemningen, mens køkkenet er udført med hvide, glatte fronter og træbordplader.

Stueplanet fuldendes af et badeværelse, og via den fine trappe er der adgang til førstesalen. Den er blevet renoveret inden for de seneste år, og derfor udgøres den nu af et walk-in-closet og to værelser. Underetagen består af et toilet, et værksted, et bryggers og et disponibelt rum.

Haven er forsynet med to gode terrasser. Træterrassen blev bygget i 2020, og da terrasserne ligger på hver side af huset, er der altid sol og skygge. Græs, bede og træer skaber en dejlig stemning, og endelig råder I over en dobbeltcarport.

Fra jeres kommende bopæl får I så korte afstande til snart sagt alt, at I kan tilbagelægge distancen til fods. Den nærmeste skole nås på få øjeblikke, og det samme er tilfældet med pasningstilbud, dagligvarebutikker og offentlig transport, mens Koldings absolutte centrum tilsvarende hurtigt nås.

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: Lars Ilkjær Christensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 19.5.2025

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

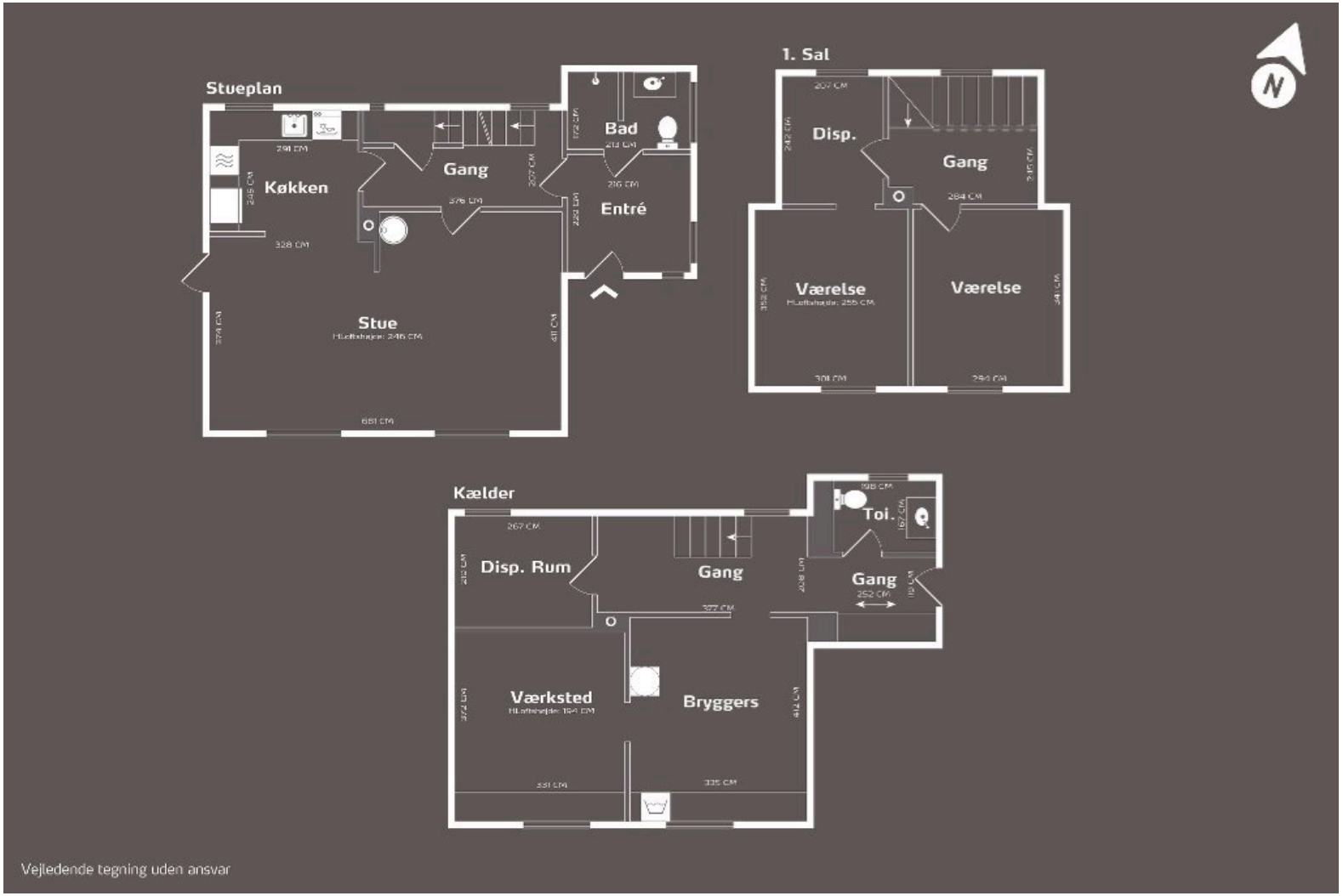
Dato: 19.5.2025

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 19.5.2025



LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000
Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058
Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 352 Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.: 5683342
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Kommunal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930

Arealer*

Grundareal udgør:	465 m^2
Hovedbyg.bebyg.areal:	65 m^2
Kælderareal:	65 m^2
Udnyttet tagetage:	39 m^2
Boligareal i alt:	104 m^2
Andre bygninger:	27 m^2
-heraf Garage	27 m^2

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.958.000,00
Grundværdi: 881.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.566.400,00
Grundlag for grundskyld: 704.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Candy
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Fryser mærke: Atlas
type: Kogeplade, induktion mærke: Siemens
type: Indbygningsovn m. pyrolyse mærke: Siemens
type: Indbygget mikroovn mærke: Siemens
type: Køleskab m. koldtvandsdispenser mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Thermex

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
12.8.1912 Dok om vej mv
20.3.1916 Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
OLIETANK:
Der er registreret en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er afblændet.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000
Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058
Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.400,00 Forbrug: 28,29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers forbrug 2024 kr. 11.473,45

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ladestandere:
Evt ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

Kloak separering:
Køber gøres opmærksom på at kommunen kan have valgt områder til udlægning til ny kloakering, hvor kloakvand og regnvand skilles ad i nyt kloaksystem. Det kan medføre udgifter for køber, hvis dette ikke allerede er sket på ejendommen. Forhør nærmere ved mægler eller kommunen.

Om boligskat:
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.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.958.000,-

... Fortsættes på side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.988,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.823,28	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.594,50
Husforsikring	kr. 4.572,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.350,00
Renovation	kr. 3.610,00	I alt	kr.	1.766.944,50
Skadedyr ved kommunen	kr. 105,20			
Skorstensfejring	kr. 599,66			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.698,78			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.666 md./ 115.990 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.724 md./ 92.691 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 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: 19.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.
Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

LokalBolig
LOKALBOLIG KOLDING APS
Vejlevej 130 · 6000 Kolding
Tlf. 76 30 19 88
kolding@lokalbolig.dk
CVR 39480735

Adresse: Dybbølvej 7, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 51-X0001219
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 19.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Der er ingen gæld uden for købesummen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.080.625,52	1.080.625,52	1.080.625,52	DKK	6,00	97.589,99	21,25	11.03				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 881.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening