

Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**61**
Kontant	**945.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.041**		
Byggeår/ombygget	**1900/1982**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **702-0708**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
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: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026



Indflytningsklar 2-værelses ejerlejlighed med parkering i hjertet af Kolding

Drømmer du om en indflytningsklar ejerlejlighed med en særdeles central placering i Kolding? Så byder denne skønne bolig på 61 veldisponerede kvadratmeter, der er oplagte for parret, singlen eller den, der ønsker en overskuelig og moderne hverdag tæt på byens mange tilbud. Ejendommen er opført i 1900 og rummer den charme, der følger med en central byejendom.

Boligens naturlige samlingspunkt er stuen, som rummer plads til både sofamodul og spisebord. Stuen ligger i åben forbindelse med det moderne køkken. Her er skabt et indbydende opholdsrum med god plads til at indrette sig, så der er fine muligheder for både hyggelige hverdagsaftener og gæstebesøg. Den åbne planløsning giver en behagelig rumfornemmelse og gør det let at være sammen på tværs af køkkenets og stuens funktioner.

Lejligheden rummer desuden et soveværelse, der kan indrettes som en rolig og privat base, samt et badeværelse med plads til vaskemaskine, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem. Entréen byder på god plads til sko, overtøj og de praktiske ting, der skal være lette at komme til, når man træder ind ad døren. Planløsningen udnytter kvadratmeterne fornuftigt og skaber en bolig, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd.

Som en attraktiv ekstra fordel medfølger der en parkeringsplads i lukket parkering, som deles med gårdens øvrige beboere. Beliggenheden er svær at overgå for dig, der vil bo midt i Kolding: Slotsøen ligger lige rundt om hjørnet, og du får kort afstand til Slotsøbadet, fitness, indkøb, restauranter og gågadens liv. Her kan du nyde det bedste af midtbyen med hverdagens nødvendigheder og rekreative oplevelser tæt på.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Gang



Udsigt



Gårdmiljø



Gårdmiljø

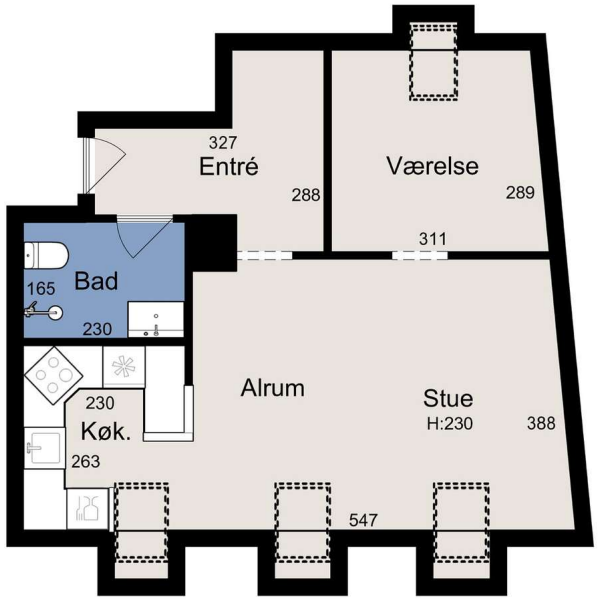
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

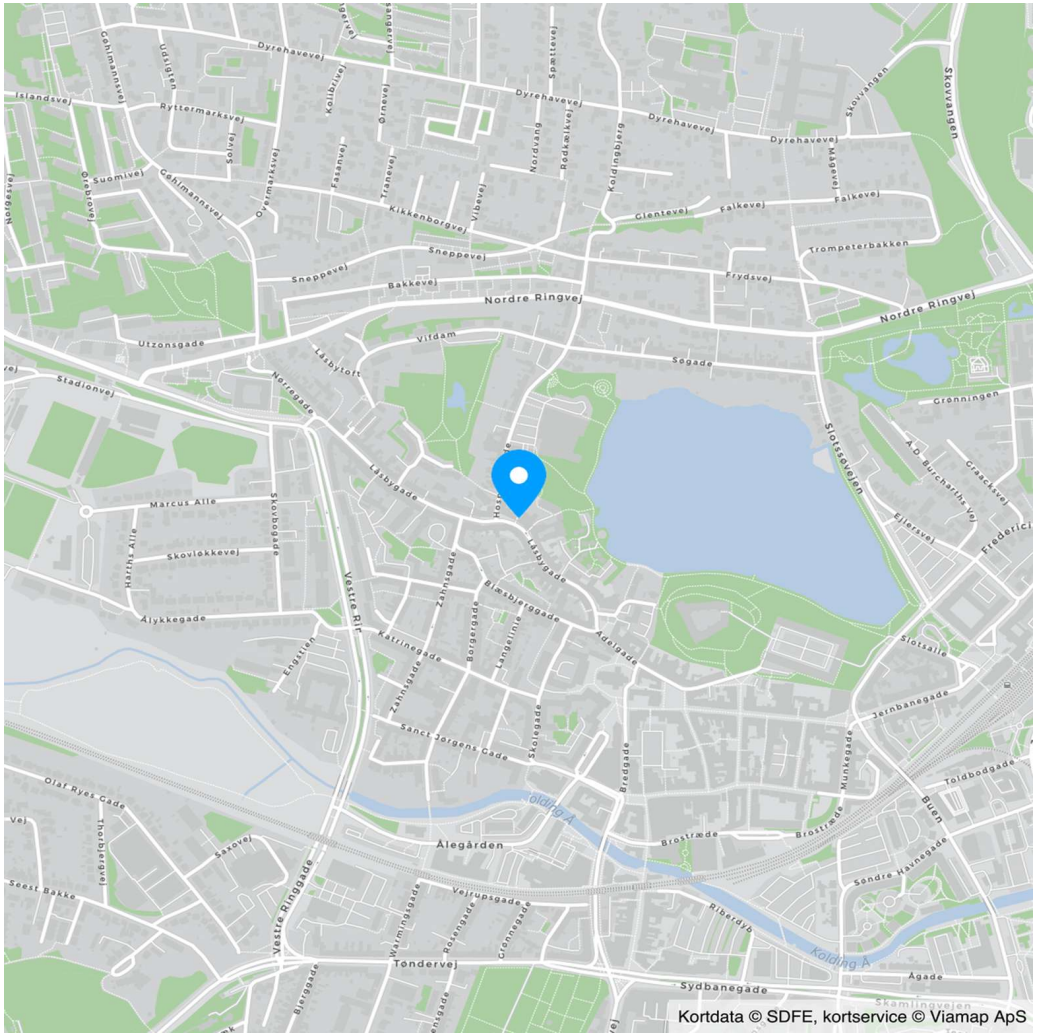
Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	72a Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	326672
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	926.000
Grundværdi:	324.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	740.800
Grundlag for grundskyld:	259.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	54 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	54 m^2
BBR-boligareal:	61 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Køleskab (Gram), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.10.1865 - Dok om grænsemurerne mv
- Nr. 2: 10.09.1919 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 26.09.1922 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 17.08.1981 - Dok om vej mv
- Nr. 5: 16.02.1982 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 04.06.1987 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer
Kommuneplan 0014-C1 - Låsbygade-området
Lokalplan 0000-12 - KOLDING BYMIDTE - ET CITYOMRÅDE
Lokalplan 0000-12-01 - Kolding Bymidte - en del af cityområdet
Lokalplan 0000-12-02 - Lokalplan 0000-12-02 Kolding bymidte - en del af cityområdet - Tillæg 2 til lokalplan 0000-12

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.480 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.778
Grundskyld	kr.	2.877
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	14.400
Rottebekæmpelse	kr.	121
Vedligeholdelse, ejerforeningen	kr.	3.320
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.496

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	960.050

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.352 md. / 64.220 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.287 md. / 51.447 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Låsbygade 34B, 2. mf, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 702-0708
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 524.000
Nr. 8: hovedstol kr. 472.078

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 83 / 1000
Tinglyst: 83 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum
P-plads

Fællesfaciliteter
Kælder

Andre forhold af væsentlig betydning
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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

Bevaringsværdi:
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 4.

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

Bygge og beskyttelseslinjer:
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Sø- og åbeskyttelseslinjer.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.