

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>98</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.988</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1987/2013</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **702-0539**

**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: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026



## Lys lejlighed med sjæl og central beliggenhed

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af moderne komfort og rustik charme. Med et boligareal på 98 kvadratmeter, bygget i 1987, er denne bolig perfekt for dem, der søger et hjem med sjæl og karakter. Lejligheden er indflytningsklar og fremstår yderst velholdt med smukke detaljer, der straks vil fange din opmærksomhed. Lejligheden er moderniseret løbende siden 2015, vinduerne i værelserne er skiftet i 2023 og sildebensvinyl gulve fra 2024.

Hjertet af lejligheden er den store stue, spisestue og køkkenet, som er samlet i ét åbent rum. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduer og skaber en lys og indbydende atmosfære. De rustikke detaljer giver rummet en særlig varme og personlighed, hvilket gør det til det perfekte sted at samles med familie og venner.

Lejligheden byder også på et fint badeværelse samt to gode værelser, der begge har plads til både soveplads og opbevaring. Hvert værelse er designet med tanke på funktionalitet uden at gå på kompromis med æstetikken.

Den fine altan giver mulighed for at nyde eftermiddags- og aftensolen under åben himmel eller slappe af efter en lang dag. Beliggenheden kan ikke være mere ideel; centralt placeret tæt på alle hverdagens nødvendigheder såsom indkøbsmuligheder, skoler samt Kolding Station. Dette gør hverdagen nemmere for både pendlere og familier.

Denne lejlighed repræsenterer ikke blot et hjem men også en livsstil - en perfekt balance mellem bylivets bekvemmeligheder og hjemmets hygge.

### 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: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026

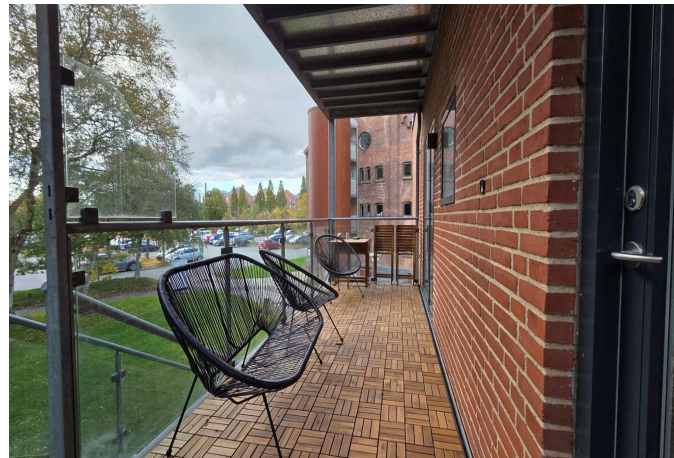
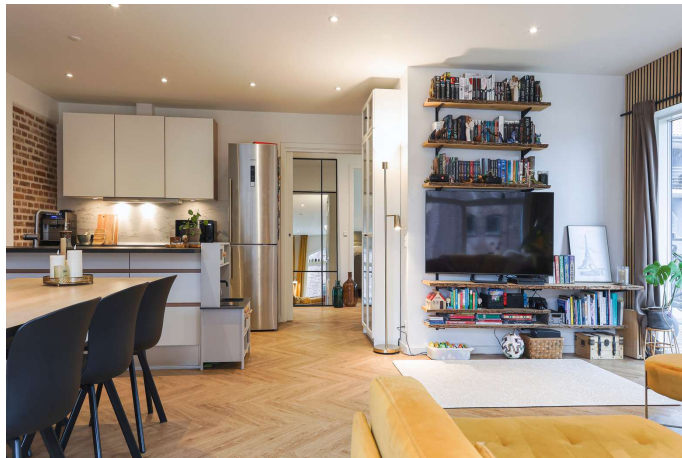
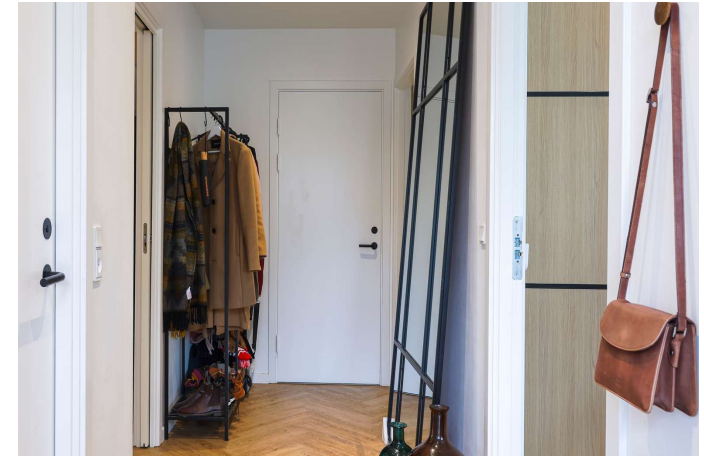




Adresse: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026





Adresse: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	449a Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	328058
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1987/2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.675.000
Grundværdi:	684.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.340.000
Grundlag for grundskyld:	547.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	93 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	93 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	98 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 27.06.1979 - Lokalplan
- Nr. 2: 22.01.1987 - Dok om tunnelforbindelse 53\_S\_685
- Nr. 3: 12.07.1988 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 29.07.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 185A hvorfra 185-bu til 185-bz incl.
- Nr. 5: 29.07.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 09.01.2013 - Deklaration i forbindelse med ombygning af fællesrum
- Nr. 7: 30.06.2014 - VEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN PAKHUSTORVET 8-16, 6000 KOLDING
- Nr. 9: 16.01.2015 - Deklaration om anvendelse af visse udenomsarealer mv.

**Planer**

Kommuneplan 0034-C1 - Riberdyb  
Lokalplan 0034-1A - PAKHUSTORVET

Tilbehør:

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

Kogeplade (AEG, 2024, Induktion), Ovn (Siemens, 2015, Pyrolyse), Emhætte (Siemens, 2015), Opvaskemaskine (Siemens, 2015), Køle/fryseskab (Siemens, 2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.766                      Forbrug: 1 Enhed  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.834	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.074	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	10.800	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	2.519.350
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.853			

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 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.898 md. / 130.774 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Pakhustorvet 8A, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0539  
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 25.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Pakhustorvet 8-16  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 35 / 1000  
Tinglyst: 35 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum  
P-plads - Der medfølger to faste p-kort, ingen specifikke pladser.

**Fællesfaciliteter**

Fællesarealerne samt terrassen

**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.

**Aconto:**

Varme og vand aconto pr. år: kr. 13.000,-

**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

**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.

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 27.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.03.2026

# 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.