



**REAL**

## Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.648</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1927</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **702-0453**

**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: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026



## Charmerende lejlighed med unikke detaljer og en helt særlig atmosfære

Velkommen til Mazantigade 20, 1 – en charmerende og elegant lejlighed, hvor herskabelige detaljer og en sjældent set planløsning går op i en højere enhed. Her får du en bolig med karakter og personlighed, som skiller sig markant ud fra mængden.

Lejligheden byder på smukke originale detaljer såsom stuk og stukrosetter, som skaber en klassisk og stilfuld ramme om hverdagen. Det store stuemiljø giver en imponerende rumfornemmelse og masser af indretningsmuligheder.

Planløsningen er både unik og funktionel: Et gennemgangsværelse fungerer som det perfekte bindeled mellem opholdsrum og soveafdeling – oplagt som spisestue eller et hyggeligt samlingspunkt i hjemmet. De to egentlige soveværelser er begge usædvanligt rummelige. Fra det ene værelse er der direkte adgang til baderummet samt til den sydøstvendte altan, hvor morgen- og formiddagssolen kan nydes i rolige omgivelser.

Badefaciliteterne består af et separat toilet og et selvstændigt baderum, forbundet af en dør – en praktisk løsning, som gør hverdagen mere fleksibel. Køkkenet imponerer med sit særlige udtryk: stålfacader og solide granitbordplader giver et stilrent og eksklusivt look, der understreger boligens kvalitetsniveau.

Til lejligheden hører gode opbevaringsrum i kælderen samt et velfungerende vaskemiljø. Derudover er der fine parkeringsmuligheder ved ejendommen – en sjælden fordel så centralt i byen.

Her bor du i første parket til Koldings byliv, kulturtilbud og indkøb – men stadig med ro og privathed i hjemmet.

En lejlighed i særklasse, der skal opleves.

## 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.

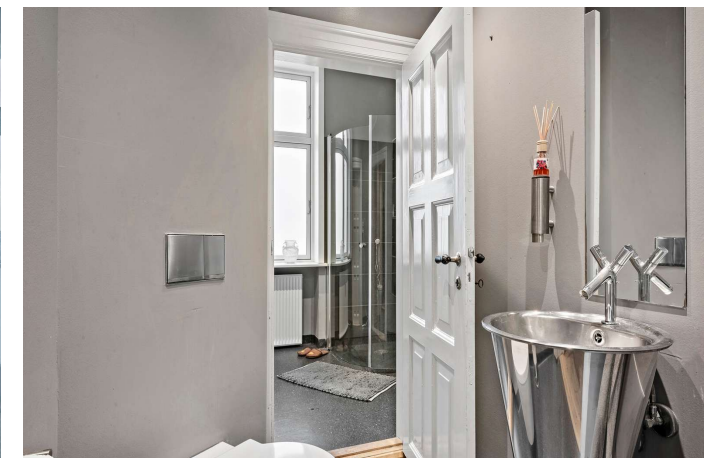
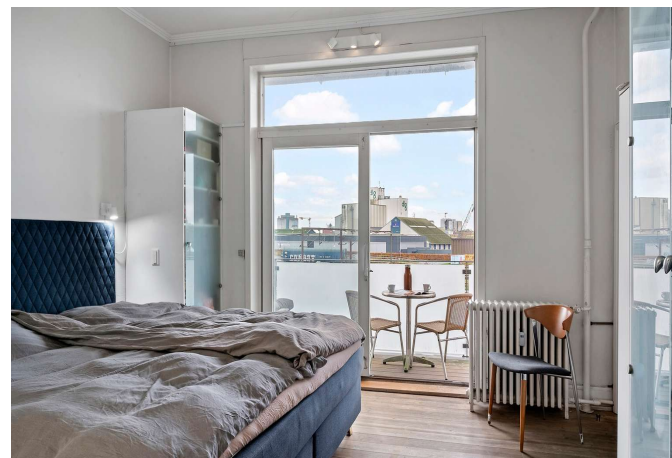
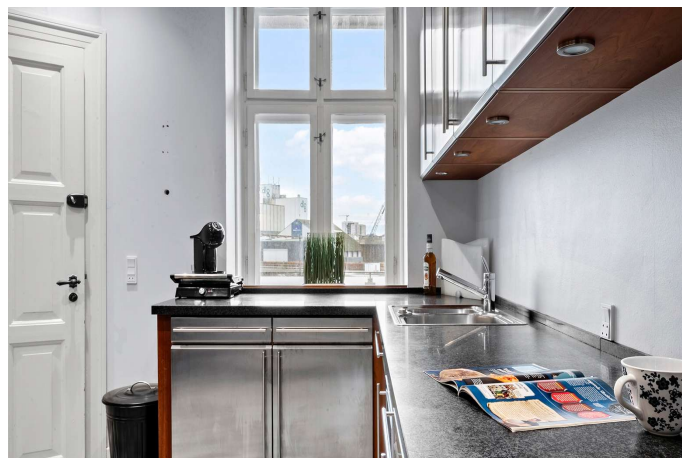
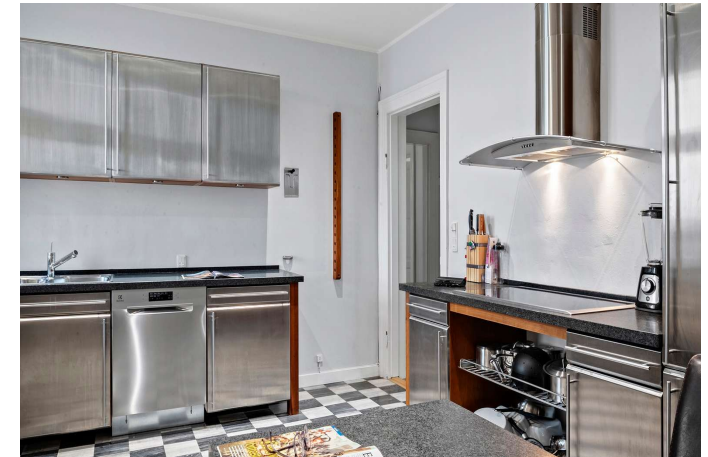
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026

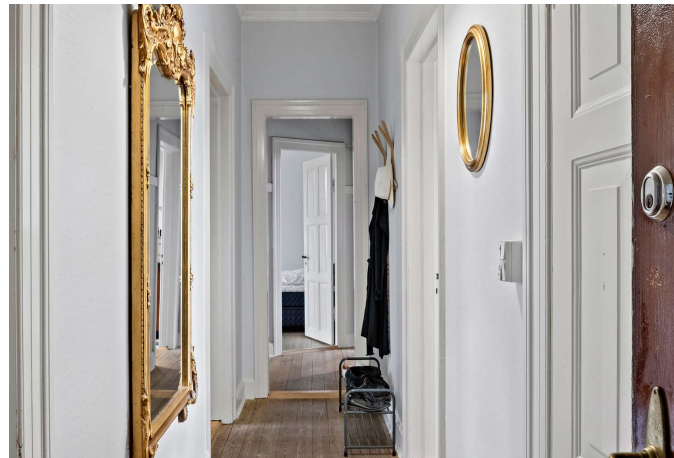




Adresse: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

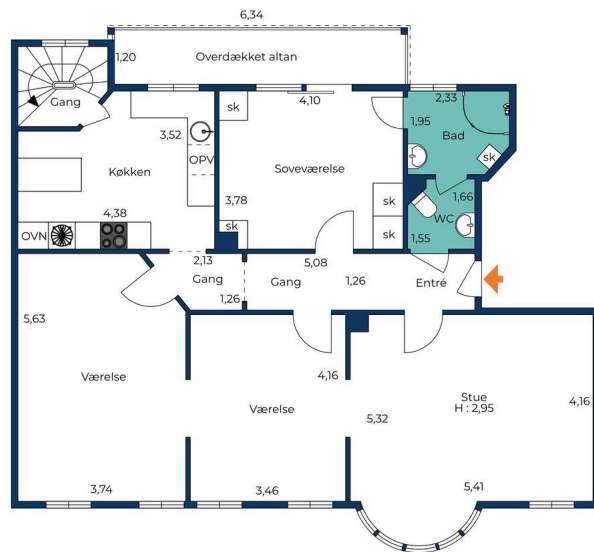
Dato: 10.04.2026



Adresse: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

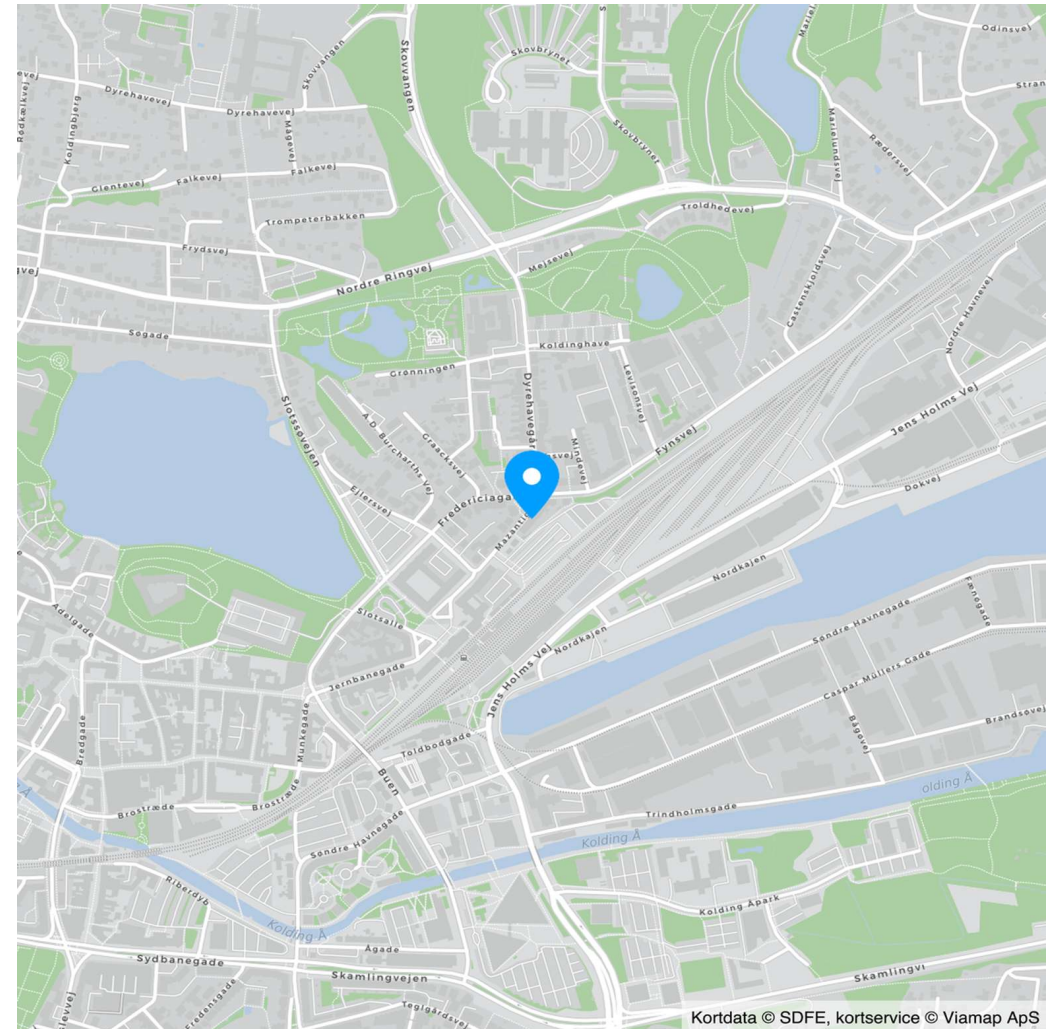
Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 22 Kolding Markjorder 4.Afd.  
BFE-nr.: 324869  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1927

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.440.000  
Grundværdi: 380.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.152.000  
Grundlag for grundskyld: 304.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 135 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 127 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 8 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 127 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: 09.01.1901 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 01.07.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 25.10.1905 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 15.09.1927 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 17.06.1953 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 53\_Q\_412
- Nr. 6: 14.12.1979 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 53\_Q\_412
- Nr. 7: 24.02.1986 - Lokalplan
- Nr. 8: 25.01.1990 - Dok om vandværk mv hvorfra 2-c

**Planer**

Kommuneplan 0013-C1 - Banegården - Slotsmøllen  
Lokalplan 0013-21 - POSTHUS,RUTEBILSTATION,PARKERING,BOLIG

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Komfur (Blomberg), Mikrobølgeovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Electrolux), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.838                      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 D



Adresse: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.875	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.374	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	1.182	I alt	kr.	1.908.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	33.180	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.776			

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.412 md. / 124.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.341 md. / 100.090 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: 25.03.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 15.000

**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: Mazantigade 20, 1., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0453  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 10.04.2026

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 Mazantigade 20  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 25 / 100  
Tinglyst: 25 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Fællesfaciliteter: tørrerum og vaskerum i kælderen  
  
Brugsret: kælderrum samt p-plads

**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-/år-sopgørelsen. 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.

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

**Planforhold**

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

**Byggesag**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er igangværende byggesager. Byggesag 2018-2178 vedr. tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse, samt byggesag 2019-0193 vedr. tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse.

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 15.000 jf. tingbogsattest pr. d. 4.11.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 109.000 jf. tingbogsattest pr. d. 4.11.2025

# 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.