



Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	83
Kontant	1.645.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.187		
Byggeår/ombygget	1890/2005		

Sagsnr. **702-0643**

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: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026



Lys og indflytningsklar lejlighed med loft til kip midt i Koldings gågade

Her får I en lys og indflytningsklar ejerlejlighed på 83 veldisponerede kvadratmeter, hvor den centrale beliggenhed i Koldings gågade går hånd i hånd med en bolig fuld af stemning og karakter. Ejendommen er opført i 1890, og lejligheden forener på fin vis den ældre ejendoms særlige atmosfære med en nutidig, funktionel indretning, der er klar til at danne rammen om hverdagen fra første dag.

Lejlighedens naturlige hjerte er det store, åbne køkken-alrum, som indbyder til både hverdag, madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. Det moderne køkken giver gode rammer om de kulinariske udfoldelser, mens den åbne forbindelse i rummet gør det let at være sammen på tværs af aktiviteter. De store lysindfald og den luftige rumfornemmelse bidrager til en behagelig atmosfære.

Loft til kip og synlige loftbjælker giver boligen et særligt udtryk og en imponerende rummelighed, som understreger lejlighedens charmerende identitet. Planløsningen rummer desuden to fine værelser, der kan indrettes efter behov som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer den store fordel ved hele to badeværelser, som giver ekstra komfort og fleksibilitet i en travl hverdag.

En pæn entré byder velkommen og skaber en praktisk overgang til hjemmet, mens et separat depotrum sørger for god opbevaringsplads til de ting, der ikke behøver stå fremme. En fælles tagterrace skaber et attraktivt uderum med plads til afslapning, fællesskab og ophold under åben himmel. Beliggenheden er svær at overgå: I bor centralt i Kolding, direkte ved gågaden, med butikker, byliv og hverdagens mange muligheder lige uden for døren. En attraktiv bolig for jer, der ønsker masser af lys, historisk charme og en yderst central adresse.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026



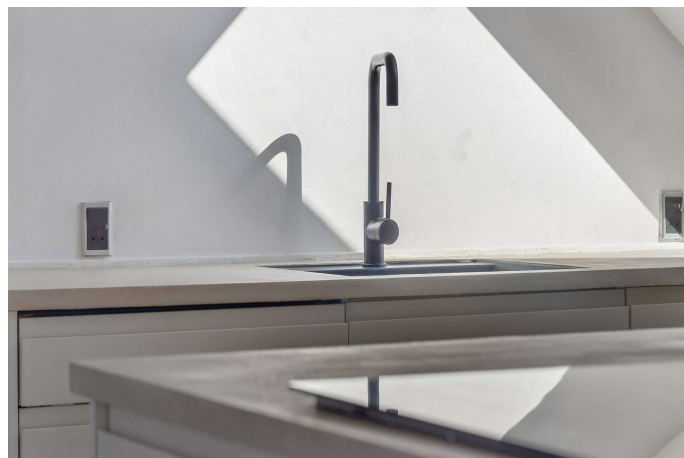
Køkken



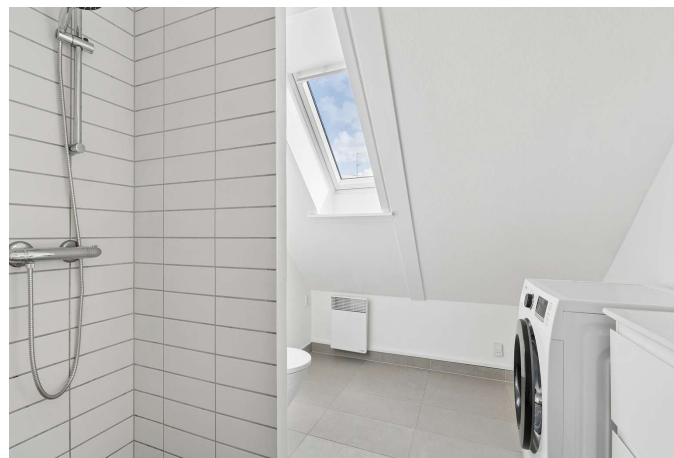
Køkken



Køkken



Indendørs



Badeværelse

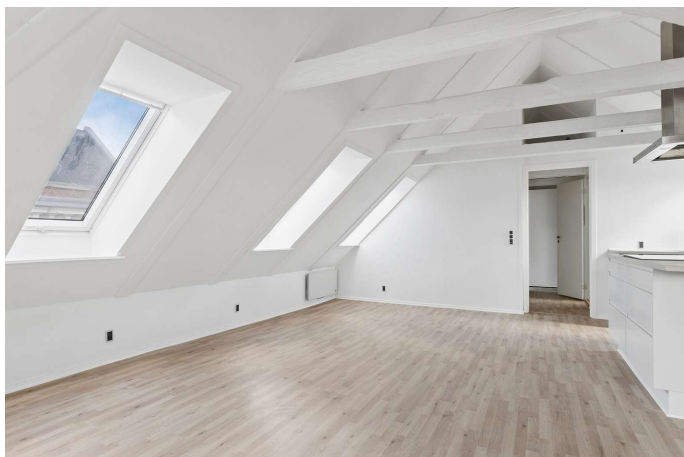


Stue

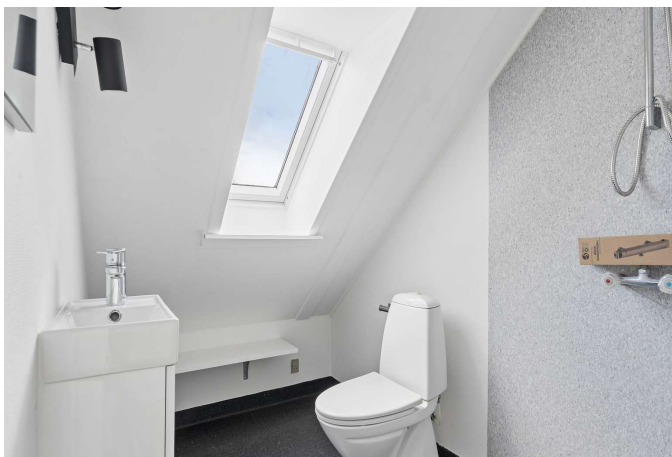
Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Udsigt



Udsigt

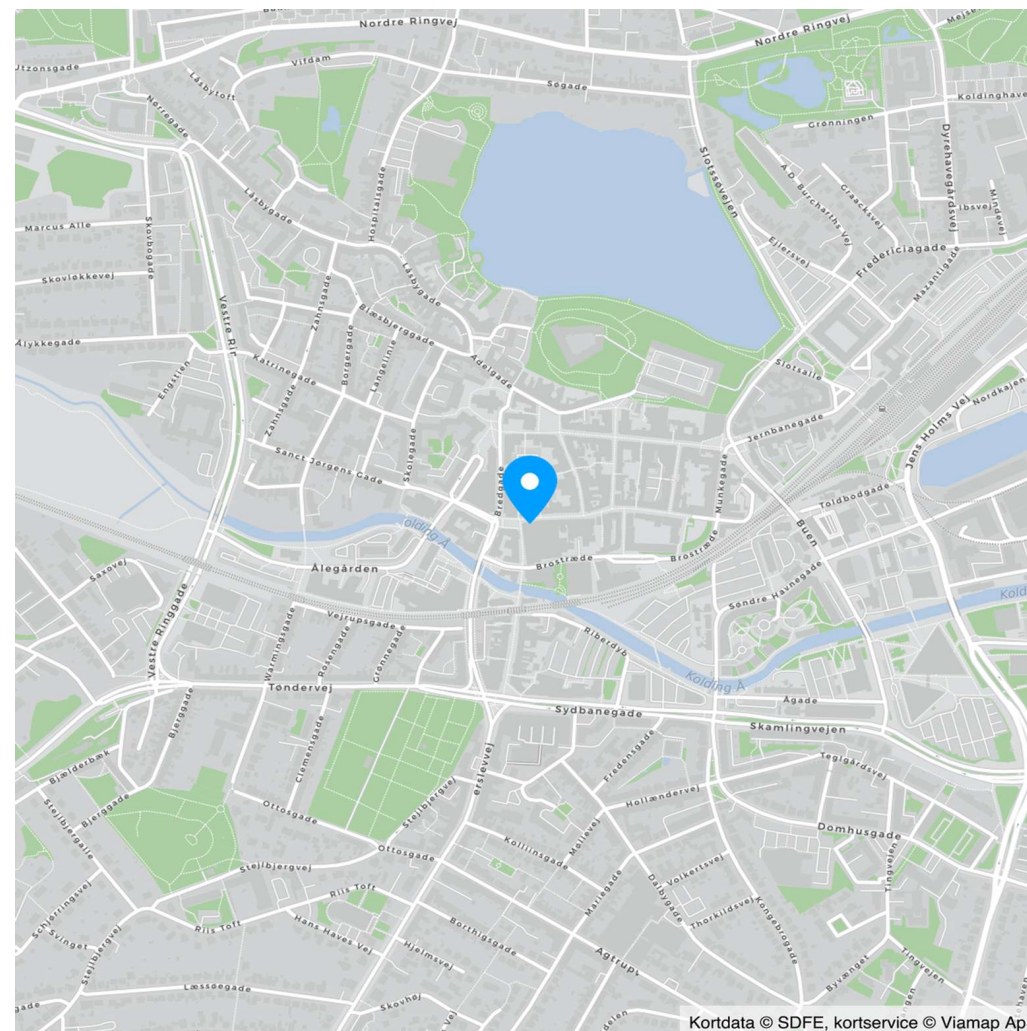
Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	344 Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	327624
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1890/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	933.000
Grundværdi:	297.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	746.400
Grundlag for grundskyld:	237.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	83 m ²
BBR-boligareal:	83 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.05.1874 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 53_R_758
- Nr. 2: 29.09.1886 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 53_R_758
- Nr. 3: 11.08.2025 - Ændring af § 31 til følgende formulering:

Planer

Kommuneplan 0011-C1 - City Vest
Lokalplan 0000-41-01 - Kolding Bymidte - en del af cityområdet - tillæg 1 til lokalplan 0000-41
Lokalplan 0000-41-02 - Kolding Bymidte- en del af cityområdet - tillæg 2 til lokalplan 0000-41

Tilbehør:

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

Kogeplade (Vestfrost), Ovn (Gram), Emhætte (Asko), Køle/fryseskab (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lockton hos Protector
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.: 5.474 Forbrug: 1 Enhed
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Årsforbruget for året 2026 er regnet ud, ud fra forbruget i februar 2026, som er det mest retvisende forbrug sælger har kunne oplyse.

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 salgsoptstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
 Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.807	Kontantpris	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	2.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Fællesudgift til ejerforening	kr.	19.579	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	217	I alt	kr.	1.664.250
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.240		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.096 md. / 109.150 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.287 md. / 87.444 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Helligkorsgade 2B, 3. tv, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0643
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 18.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 830.000
Nr. 6: hovedstol kr. 775.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 38 / 1000

Tinglyst: 38 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles tagterrasse

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

Aconto:

Varme og vand aconto pr. år: kr. 19.579

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende

i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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 kommune- plan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer:

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer samt 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.

Antenne:

Sælger oplyser, at der er etableret antennetilslutning i ejerlejligheden. Da sælger ikke selv har benyttet tilslutningen, foreligger der ikke nærmere oplysninger om tilslutningens funktion eller eventuelle løbende udgifter.

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.