



**REAL**

## Odensevej 16, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>98</b>
Købspris	<b>845.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Boligyldelse	<b>4.734</b>	Byggeår	<b>1996</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>1.175</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **702-0469**

**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: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligydelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026



### Charmerende Andelsbolig i Attraktivt Kvarter

Velkommen til denne skønne andelsbolig, der tilbyder et boligareal på hele 98 kvadratmeter. Ejendommen er opført i 1996 og fremstår moderne og indbydende med sine lyse rum og gennemtænkte planløsning. Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre med garderobeplads.

Køkkenet er stort og lyst, perfekt for den madglade familie eller dem, der elsker at underholde gæster. Det åbner sig mod den store stue, hvor det imponerende vinduesparti lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Fra stuen har du direkte adgang til den overdækkede terrasse og haven – et ideelt sted at nyde de varme sommeraftener eller morgenkaffen i ro og mag.

Boligen byder desuden på et rummeligt soveværelse samt endnu et værelse, begge med god plads til skabe eller skrivebord alt efter behov. Badeværelset er ligeledes rummeligt og indrettet med alle nødvendige faciliteter.

Udenfor finder du en fin have, der kræver minimal vedligeholdelse men alligevel tilbyder rig mulighed for grønne fingre at udfolde sig. Den tilhørende garage har et aflukket redskabsrum, som kan nås fra haven – perfekt til cykler eller haveredskaber. Derudover kan du også tilgå et disponibelt rum udendørs, i forlængelse af den overdækket entre, der giver mulighed for ekstra opbevaring.

Beliggenheden er yderst attraktiv i et dejligt boligkvarter tæt på både indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter. Denne ejendom repræsenterer den perfekte kombination af komfortabel boliglivsstil i rolige omgivelser.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligydelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligydelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026



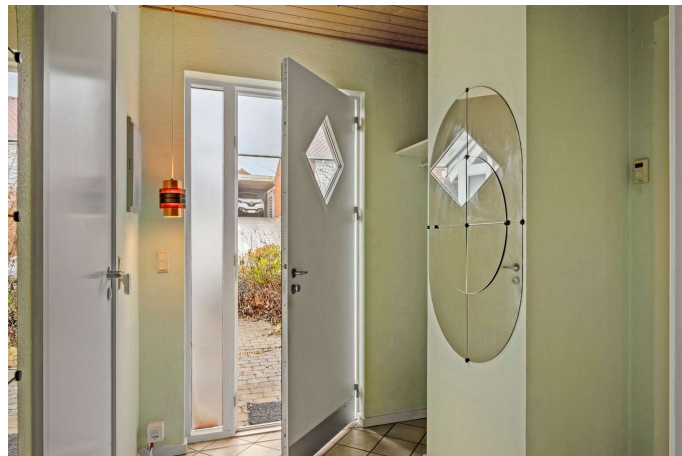
Værelse



Badeværelse



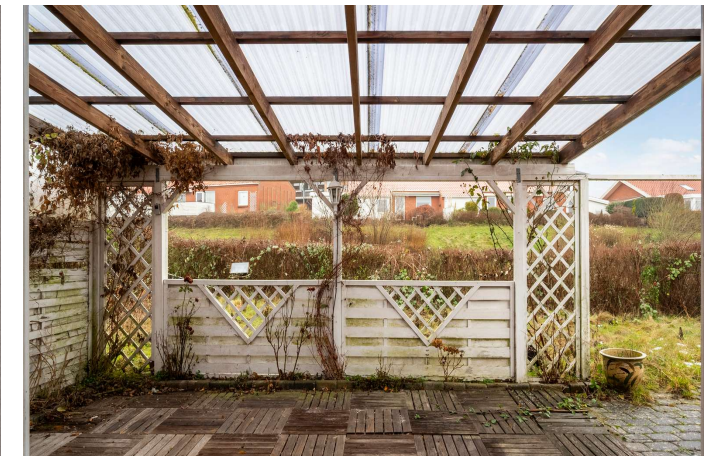
Badeværelse



Entré



Bryggers



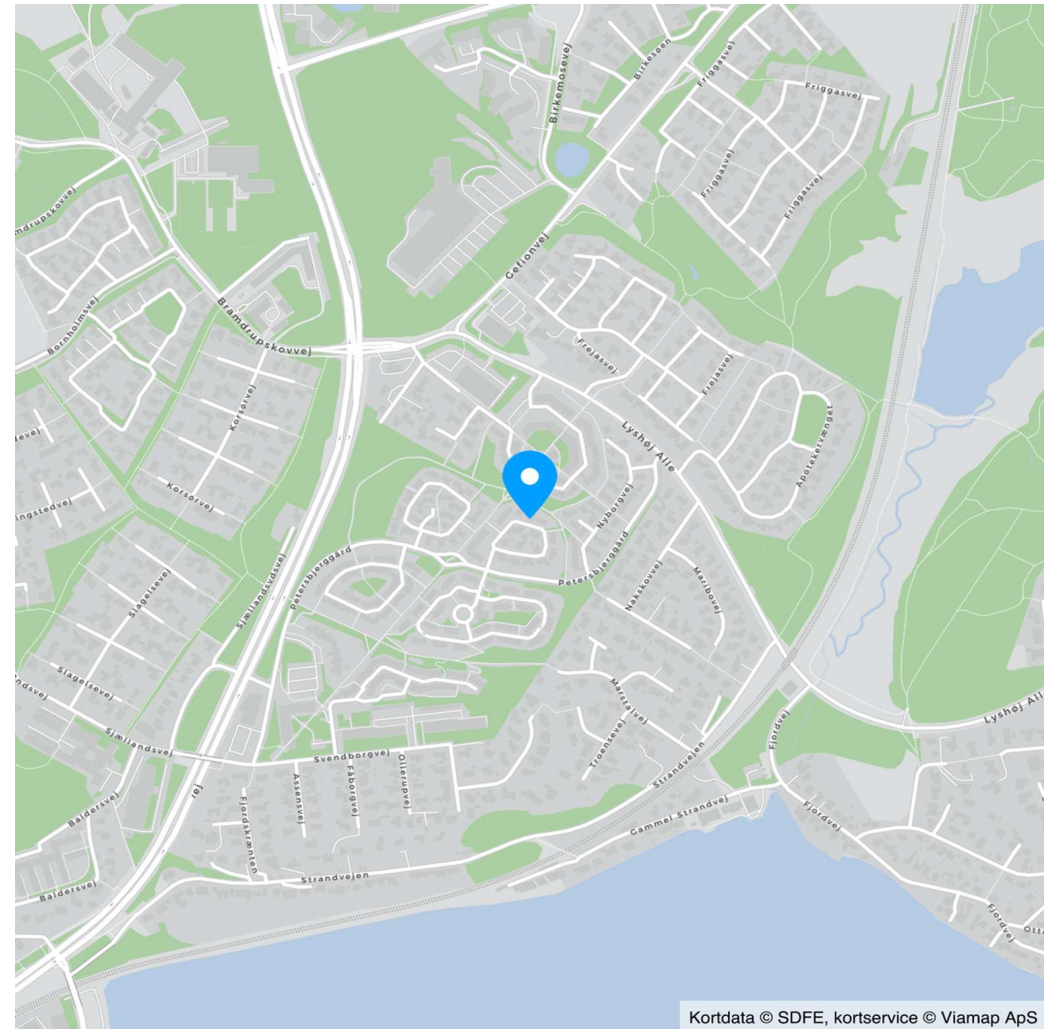
Ejendommen



Adresse: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligdelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligyldelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 405iv Kolding Markjorder 4.Afd.  
BFE-nr.: 5686734  
Opført/ombygget år: 1996  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering  
Pr.: 22.02.2026  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 13.500.000  
Energimærkning: C

**Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 98 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 24 m<sup>2</sup>  
- heraf Overdækket areal: 3 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-  
meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,  
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offent-  
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-  
ranti.

**Andelsboligen:**

Må benyttes til: Andelsbolig  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 98/760  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 98/760

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Lokalplan

**Planer**

Kommuneplan - Del 1  
Kommuneplan - Del 2  
Lokalplan 0512-11 - BOLIGOMR. M/LOKALCENTER PÅ PETERSBJERGGR

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat\*):  
Hårde hvidevarer som tilhører andelsboligforeningen: Komfur, emhætte og køleskab

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligyldelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 13,84 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers årsforbrug på varme var i 2025: MWh, 14,043, kr. 14.719,39.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alka Forsikring  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:  
Se forsikringspolice.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Odensevej 16, 6000 Kolding  
 Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
 Boligyldelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>		<u>Boligyldelse:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Andel i foreningens formue	kr. 1.230.127	Boligafgift	kr. 56.808
Forbedringer	kr. 0		
Særligt tilpasset inventar	kr. 0		
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 0		
- Fradrag for mangler	kr. 0		
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr. 1.230.127</b>		
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr. 385.127		
<b>Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)</b>	<b>kr. 845.000</b>		
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 0	Boligyldelse i alt pr. år	kr. 56.808
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løsøre</b>	<b>kr. 845.000</b>	<b>Boligyldelse i alt pr. md.</b>	<b>kr. 4.734</b>
			<b>I alt kr. 845.000</b>

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.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	845.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	681.100
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>1.526.100</b>

Adresse: Odensevej 16, 6000 Kolding  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 702-0469  
Boligydelse/md.: kr. 4.734

Dato: 24.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Foreningens venteliste skal ikke høres inden andelsboligen kan sælges til en køber fremskaffet af ejendomsmægleren  
Fremleje: jf. vedtægterne § 11  
Husdyr: Hund og kat tilladt

**Fællesfaciliteter**  
Ingen

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditlån, fastfor-	Andet		1.485.595	restløbetid 24,75 år	Nej	Pro rata	
Realkreditlån, fastfor-	Andet		2.253.909	restløbetid 24,75 år	Ja	Pro rata	afdrag pr. oktober 2030

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

# 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.

*Announce*



### 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.