



REAL

Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	1.645.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.370		
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0399**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Skovbogade 16, 1.tv – lige midt i hjertet af Kolding – finder du denne lyse og moderne 3-værelseslejlighed. Beliggenheden er optimal for dig, der ønsker at bo centralt og tæt på det hele. Her er du få skridt fra byens pulserende liv med caféer, shopping og kulturtilbud, samtidig med at du har kort afstand til grønne områder som Alpedalen, Kolding Stadion, indkøbsmuligheder og flere skoler.

Ejendommen er opført i 2005 og fremstår moderne, velholdt og med elevator, så hverdagen gøres ekstra nem. Lejligheden råder over 78 m² og byder på en gennemtænkt planløsning, hvor kvadratmeterne er udnyttet optimalt.

Indenfor mødes du af et lyst og indbydende hjem, hvor store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald dagen igennem. Boligens hjerte er det rummelige køkken-alrum, hvor køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der rig mulighed for at indrette med både spiseafdeling og hyggelig sofakrog – perfekt til både hverdagslivet og når du får gæster.

Lejligheden rummer to gode værelser, der begge er oplagte som soveværelser, men som også kan anvendes fleksibelt til kontor, gæsteværelse eller børneværelse alt efter behov. Badeværelset er rummeligt og moderne indrettet med separat bruseniche, god skabsplads og plads til vaskesøjle – en praktisk detalje, som gør dagligdagen lettere.

Alt i alt får du her en skøn lejlighed med moderne rammer, central beliggenhed og en funktionel indretning, der passer til både singlen, parret eller den lille familie.

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 Kristensen

Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026



Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

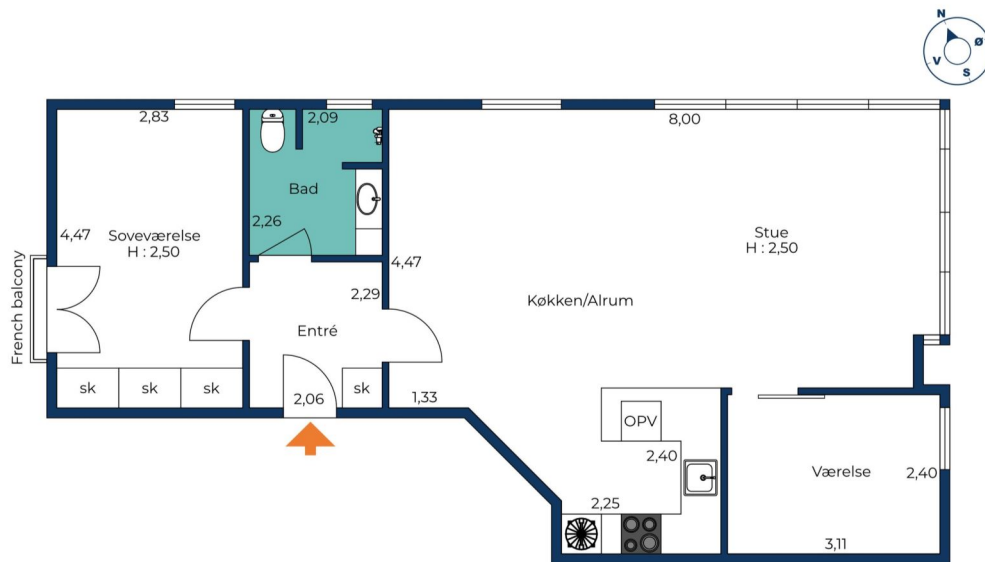
Dato: 30.01.2026



Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 55 b Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.: 314854
Ejl.nr.: 46
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 78 m²
- heraf boligareal: 78 m²
BBR-boligareal: 78 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.222.000 kr.
Grundværdi: 390.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 977.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 312.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.07.1900 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 03.08.1920 Dok om at afgive jord mv
Nr. 3 lyst d. 08.08.1997 Lokalplan
Nr. 4 lyst d. 01.12.2003 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Vedtægter
Nr. 5 lyst d. 27.09.2004 Dok om vedligeholdelse
Nr. 6 lyst d. 18.06.2008 Vedtægter for ejerforeningen Skovbogade 16-18

Lokalplan:
Plan - NØRREPORT- OMR VED VEJLEVEJ/VESTRE RINGG

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab: Samsung
Ovn: Bosch
Komfur: Bosch
Emhætte: Ukendt
Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.961 Forbrug: 1,00 Enhed
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

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

Aconto

Der gøres opmærksom på at der betales et aconto beløb for varme på 850 kr. pr. måned, og vand på 600 kr. pr. måned.



Adresse: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.986	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	3.463	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	19.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	96	I alt	kr.	1.664.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		28.441			

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 8.823 md./ 105.872 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.164 md./ 85.966 år v/25,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Skovbogade 16, 1. tv., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 702-0399
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 30.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.115.768	1.121.342	1.116.237	DKK	1,52	61.602	26,00	3,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 83/3750
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.
Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret:
Et kælderrum i nr. 16.

Fællesfaciliteter:

Brugsret til cykelkælder, en p-plads, som kræver tilladelse der udstedes af gårdlauget og grønt område.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskitelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 30.000

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.**