



REAL

Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	110
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.127		
Byggeår/ombygget	1890/1992	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0430**

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: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er en sand perle midt i Kolding centrum. Med sine 110 kvadratmeter fordelt på en gennemtænkt planløsning, tilbyder denne lejlighed både charme og funktionalitet. Bygget i 1890, emmer boligen af historie og karakter, men er samtidig indflytningsklar med mulighed for at sætte dit eget personlige præg.

Når du træder ind i lejligheden på første sal, bliver du mødt af en lys og indbydende entre. Herfra har du adgang til et moderne køkken samt et værelse, der kan bruges som kontor eller gæsteværelse. Entreen leder dig videre ind i den rummelige spise-stue, som elegant flyder sammen med stuen. Dette åbne område skaber en fantastisk atmosfære for både hverdagsliv og sociale sammenkomster.

Fra spise-stuen har du adgang til en gang, hvor du finder endnu et værelse samt et badeværelse. Badeværelset er praktisk indrettet med mulighed for installation af en vaskesøjle, hvilket gør det nemt at håndtere hverdagens praktiske gøremål.

En af de store fordele ved denne lejlighed er den fælles gårdhave. Her kan du nyde solen og den friske luft i rolige omgivelser – en sjælden luksus midt i byen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre. Lejligheden ligger i gåafstand til nogle af Koldings mest ikoniske steder såsom Slotsøen og Koldinghus. Du har også nem adgang til byens pulserende liv med caféer, shoppingmuligheder og offentlig transport lige rundt om hjørnet. Alle hverdagens fornødenheder ligger tæt på, hvilket gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen.

Denne lejlighed er det perfekte valg for dig, der ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med plads eller komfort. Uanset om du ønsker at flytte direkte ind eller drømmer om at sætte dit eget præg på hjemmet, så byder denne bolig på uendelige muligheder.

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.

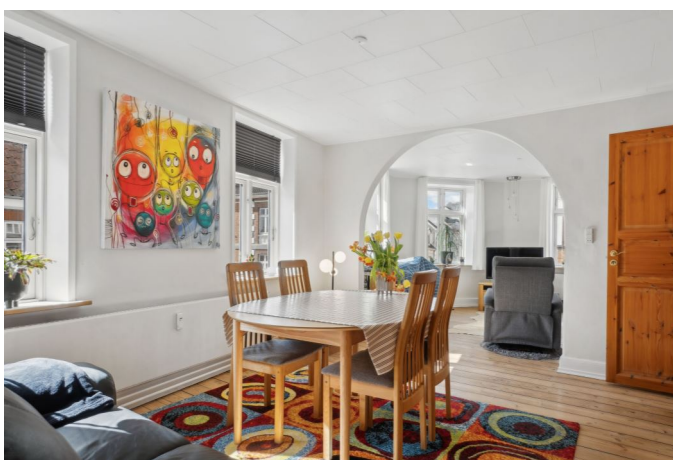
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026



Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026



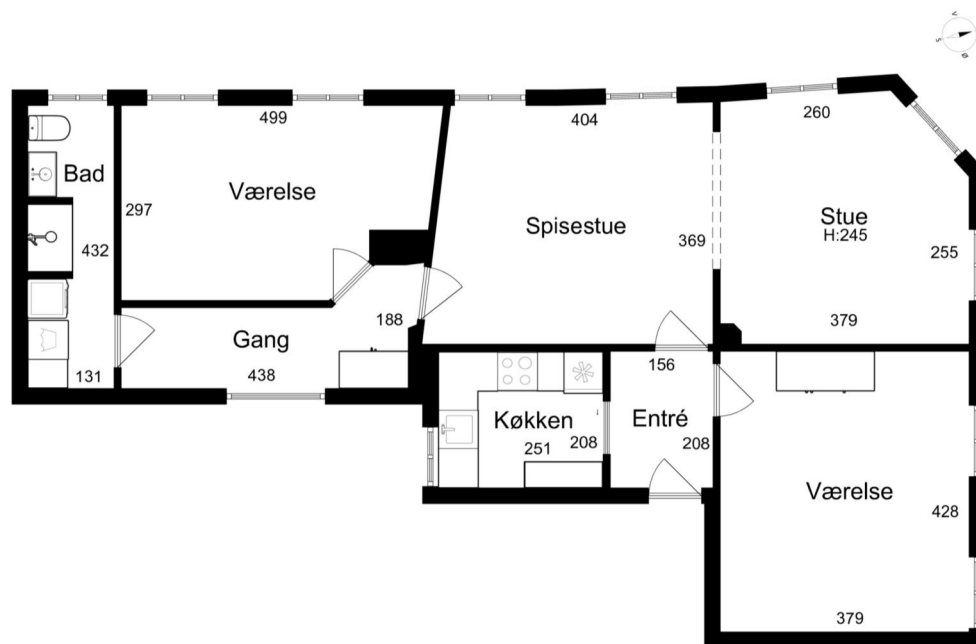
Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding

Kontantpris: kr. 1.395.000

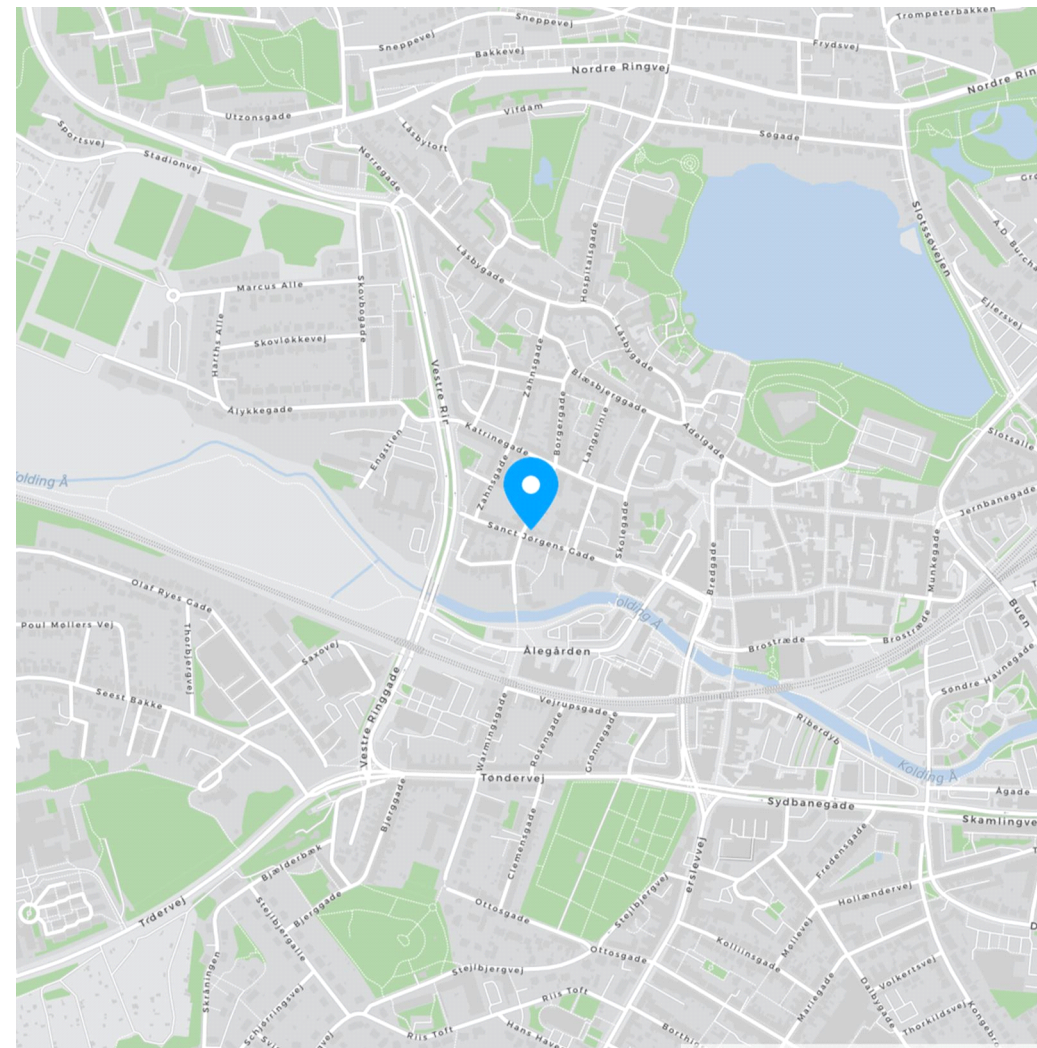
Sagsnr.: 702-0430

Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026



EFIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	648 Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	328605
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1890/1992

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	100 m ²
- heraf boligareal:	100 m ²
BBR-boligareal:	110 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.403.000 kr.
Grundværdi:	454.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.122.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	363.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.03.1898 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 27.01.1994 Lokalplan

Lokalplan:

Plan - BYPLANVEDTÆGT NR. 00 FOR EN DEL AF KOLDING BYKERNE

Plan - SCT JØRGENS GADE, OMRÅDE 1

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Gorenje

Emhætte: Elco

Ovn: Gorenje

Kogeplade: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.512 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 salgsopstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 4.

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 åbne beskyttelseslinjer

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.

Aconto

Der gøres opmærksom på at der betales et aconto beløb for varme og vand på 2.430,00 kr. pr. kvartal.



Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026

Fordelingstal

Der gøres opmærksom på at varmeregnskab fordeles ud fra de tinglyste antal kvadratmeter. Administration fordeles efter procentvis ejerandel af det ejerforeningsareal de enkelte lejligheder udgør. Vedligeholdelse benytter en fordelingsnøgle bestående af 4 andele.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 304.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.10.2025



Adresse: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.724	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	11.154	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Vedligehold	kr.	4.500	I alt	kr.	1.412.750
Rottebekæmpelse	kr.	114			

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

25.524

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.403 md./ 88.837 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.070 md./ 72.843 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 3,5% 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:

17.01.2026

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

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: Vesterbrogade 15A, 1., 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 702-0430
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 17.01.2026

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
Nykredit/2,4% Obligationslån	Obligationslån	385.534	385.534	390.695	DKK	2,38	38.304	12,75	2,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt fordelingsstal

Tinglyst fordelingstal:

Adm. fordelingstal: 0,286/1

Sikkerhed til e/f: Ingen

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:

Fællesfaciliteter:

Kælder

Have

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.**