



REAL

Overmarksvej 3, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.966	Grund m2	513
Byggear	1950	Energimærke	F

Sagsnr. **702-0358**

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: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

På Overmarksvej 3 får du en indflytningsklar bolig på 132 m², hvor beliggenheden ikke kan undgå at begejstre. Her bor du i gåafstand til Koldings hyggelige midtby, med kort afstand til Realskolen samt de naturskønne områder omkring stadion og Alpedalen – perfekt til både hverdagens gøremål og rekreative stunder.

Boligen byder i stueplan på to charmerende stuer med store vinduespartier, hvor lyset strømmer ind og skaber en indbydende atmosfære. Fra den ene stue åbner en dobbeltdør direkte ud til den hævede terrasse, hvor solen kan nydes i rolige omgivelser. De afhøvlende trægulve giver et smukt og varmt udtryk, og sammen med det stilfulde køkken skabes en harmonisk helhed. Køkkenet fra 2020 fremstår med murede detaljer og et tidløst hvidt design, som både er funktionelt og æstetisk. Hertil kommer et soveværelse i stueplan.

Kælderplanet er godkendt til beboelse og rummer oplagte muligheder for at skabe en separat teenageafdeling eller gæsteafsnit. Her finder du to gode værelser, hvoraf det ene er særdeles rummeligt og indrettet med praktiske skabsfaciliteter. Hertil kommer et stort og funktionelt bryggers med god plads til hverdagens opgaver. Badeværelset er særdeles charmerende med de gennemgående trædetaljer – fra håndvask og bordplade til badekarret – som giver rummet en varm og indbydende atmosfære.

Udenfor venter en nem og overskuelig have, der giver plads til både afslapning og leg, mens en praktisk garage fuldender ejendommen.

Overmarksvej 3 er boligen til dig, der ønsker en indflytningsklar ramme i et af Koldings attraktive områder – med by, skole og natur lige inden for rækkevidde.

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: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

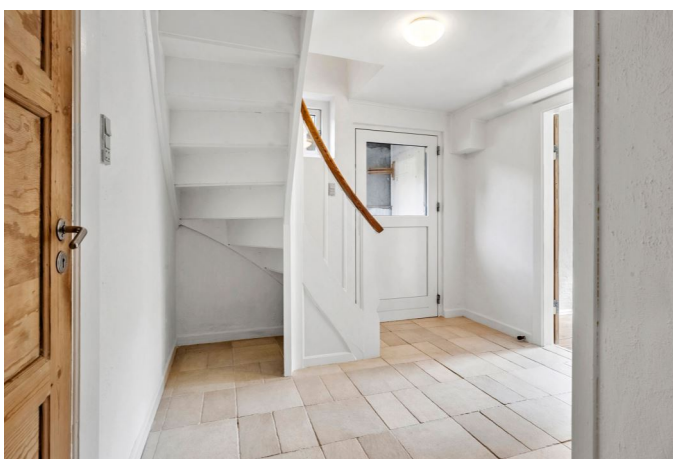
Dato: 03.10.2025



Adresse: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 03.10.2025

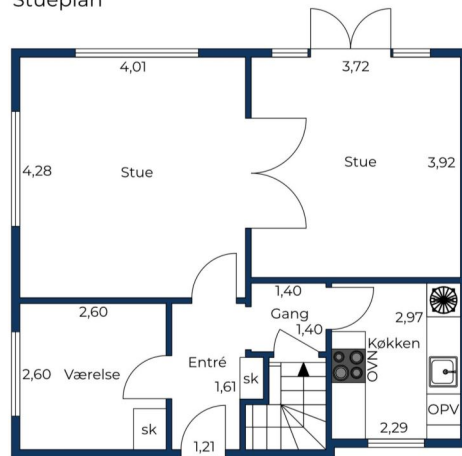


Adresse: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

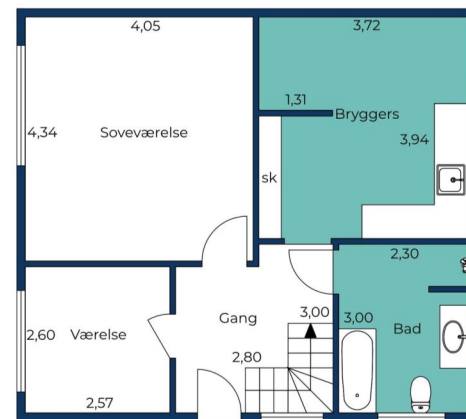
Dato: 03.10.2025

Stueplan

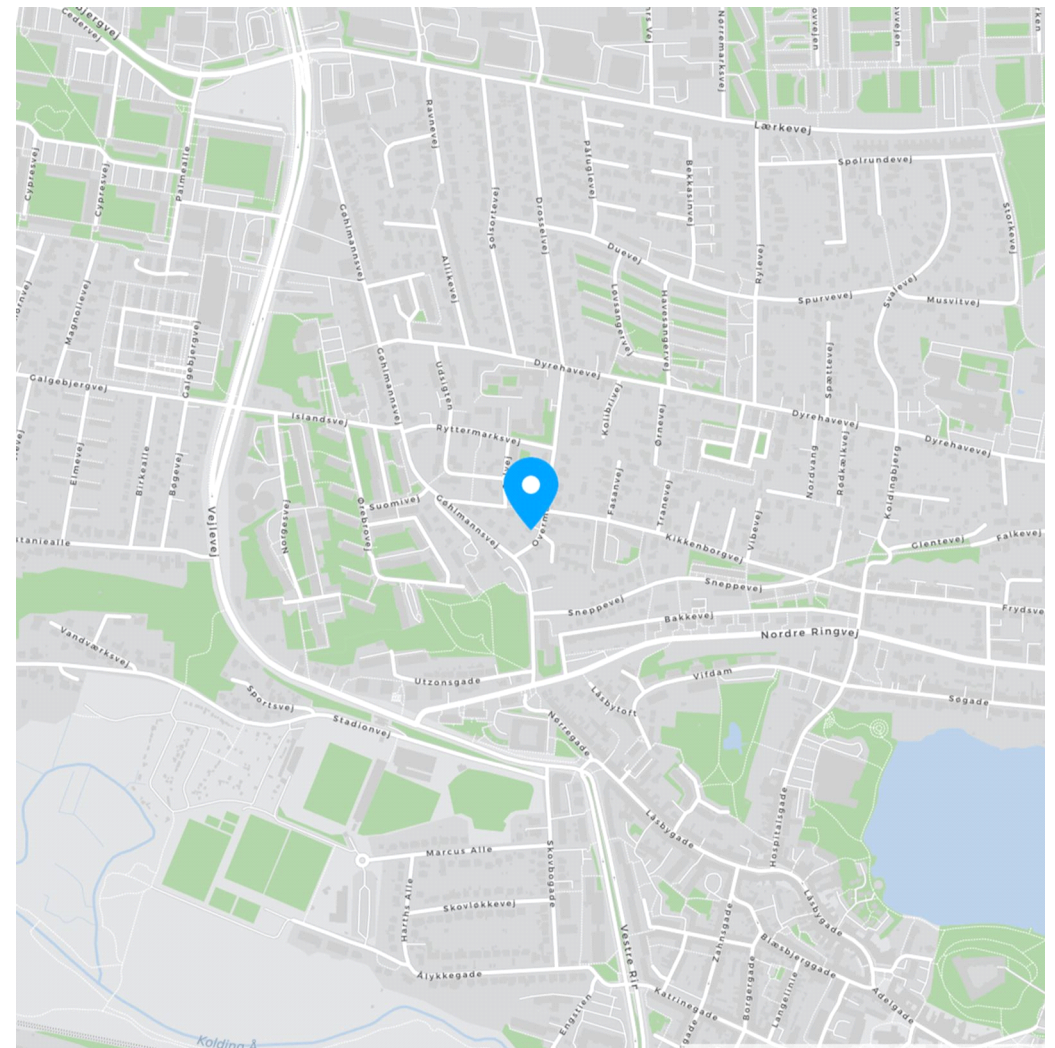


Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



REAL



Adresse: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	45 v Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.:	5679498
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1950

Arealer*

Grundareal:	513 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²
Garage:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.000.000 kr.
Grundværdi:	1.153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.600.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	922.400 kr.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch

Ovn: Bosch

Kogeplade: Bosch

Køleskab: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
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.: 33.000 Forbrug: 36,28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktiske forbrug 2024 var kr. 14.415

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.160	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	10.239	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.271
Husforsikring	kr.	12.573	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.909	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	1.625.221
Rottebekæmpelse	kr.	103	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

35.597

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.463 md./ 101.557 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.845 md./ 82.143 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 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: 03.10.2025
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: Overmarksvej 3, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0358
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 03.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en brændeovn på ejendommen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn

Ang. ejendommens brændeovn:
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg samt kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med ikrafttrædelse 2024 og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt. Blue Kolding er spurgt for en nærmere uddybning.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.360.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.06.2025

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.**