

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, uppercase letters on a dark blue rectangular background.

Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	91
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.844	Grund m ²	435
Byggeår	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0550**

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: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026



Charmerende villa med moderne komfort og perfekt beliggenhed i Kolding

Velkommen til denne skønne villa fra 1950, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 91 kvadratmeter er dette hjem ideelt for både par og familier, der søger en indflytningsklar bolig i et attraktivt område. Stueetagen byder på et rummeligt og stilrent køkken med gode arbejdsforhold og rigelig opbevaringsplads – ideelt til både hverdagsmadlavning og hyggelige middage. Køkkenet ligger i forlængelse med stuen, som er lys og indbydende med direkte adgang til en stor terrasse.

Terrassen er det perfekte sted at nyde de lange sommeraftener med plads til både grillarrangementer og afslapning under åben himmel. Den store have tilbyder rig mulighed for leg, hobbyprojekter eller blot at nyde naturen omkring sig. Haven er en sand oase for både børn og voksne.

Overetagen imponerer med et fællesrum samt to store lyse værelser, med god mulighed for indretning alt efter behov. Huset rummer også en kælder med ekstra disponible rum samt et stort bryggers med praktisk indgang fra carporten – perfekt til hverdagens gøremål.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; her bor du tæt på alle nødvendigheder såsom indkøbsmuligheder inden for gåafstand, nem adgang til offentlig transport samt kort afstand til skole og motorvej. Kolding Storcenter ligger ligeledes tæt på, hvilket gør shoppingture lette som en leg.

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 Verding



Adresse: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026





Adresse: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026



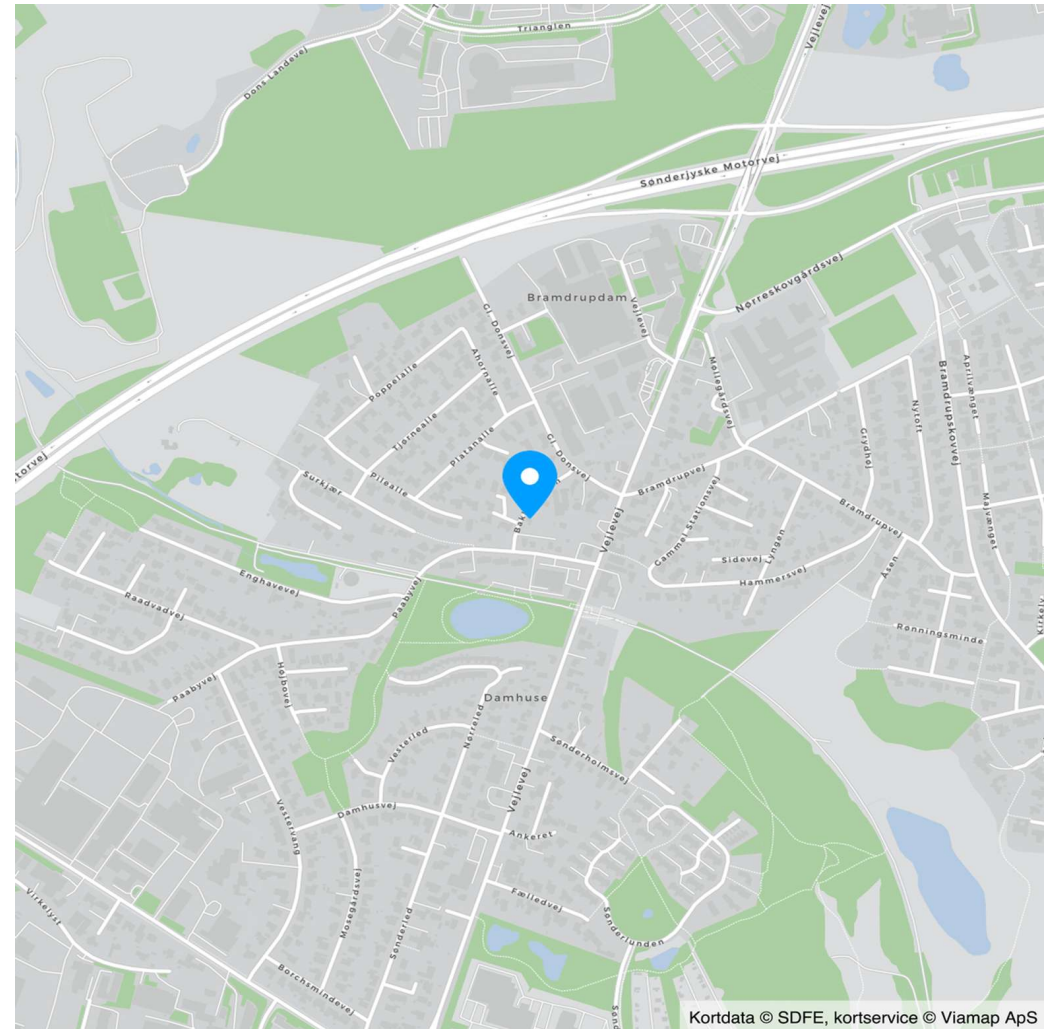
Adresse: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	23s Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.:	4384020
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.298.000
Grundværdi:	539.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.038.400
Grundlag for grundskyld:	431.200

Arealer**

Grundareal:	435 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Garage:	30 m ²

** 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 offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.05.1949 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 12.05.1949 - Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 0712-B1 - Surkjær - Gl. Donsvej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Blomberg), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Brandt), Ovn (Electrolux), Køleskab (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.097 Forbrug: 29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 15,395, kr. 15.609,65

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
 Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.296	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.786	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.872	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	137	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	640	I alt	kr.	1.520.101
Husforsikring	kr.	7.400			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.131			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.557 md. / 78.683 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bakketoppen 6, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0550
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 25.04.2026

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:

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 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.

Planforhold:

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 257.200 jf. tingbogsattest pr. d. 08.04.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 181.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.04.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 6.800 jf. tingbogsattest pr. d. 08.04.2026

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.

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.