



REAL

Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.770	Grund m2	947
Byggear/ombygget	1979/2018	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0348**

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: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Her får I en bolig, der forener tryghed, naturskønne omgivelser og hverdagens bekvemmeligheder. Beliggenheden er ideel for børnefamilien med kort afstand til skole, daginstitutioner, sportsfaciliteter, indkøb og grønne områder. Området er forbundet af gode stisystemer, som sikrer børnene en tryk og sikker vej til både skole og fritidsaktiviteter.

Villaen er opført i ét plan og blev i 2018 gennemgribende moderniseret med en stilfuld tilbygning.

Her er der tænkt over både funktionalitet og æstetik – alt er udført i kvalitetsmaterialer og tidløst design. I bliver budt velkommen i en praktisk entré/bryggers med direkte adgang fra carporten. Herfra træder man ind i boligens hjerte – et imponerende leverum med køkken, alrum og stue i ét. Køkkenet er både stilrent og rummeligt med god plads til madlavning og samvær, mens stuen byder på store vinduespartier, akustikpaneler og et skønt lysindfald, der skaber en behagelig og indbydende atmosfære. En moderne, indbygget gaspejs bidrager med både varme og hygge, og de store skydedøre forbinder rummet direkte med terrassen udenfor – en løsning med sans for både detalje og funktion.

Planløsningen er gennemtænkt og velfungerende. Fra leverummet er der adgang til to gode børneværelser og et rummeligt forældresoveværelse med eget badeværelse – praktisk forbundet med boligens gæstetoilet. Derudover får I et ekstra værelse, som i dag bruges til kontor med indbygget skab, perfekt til hjemmearbejde eller hobbyaktiviteter.

Udenfor venter en hyggelig, privat have med en overskuelig græsplæne og et solrigt terrassemiljø, der indbyder til afslapning og udendørsliv. Til ejendommen hører også en carport samt et disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder – f.eks. til opbevaring, værksted eller hobbyrum.

Det her er ikke bare en bolig – det er en oplevelse, I ikke må gå glip af!

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.

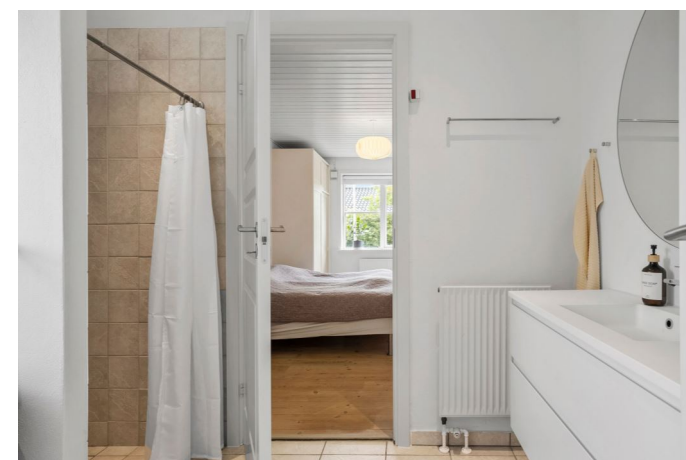
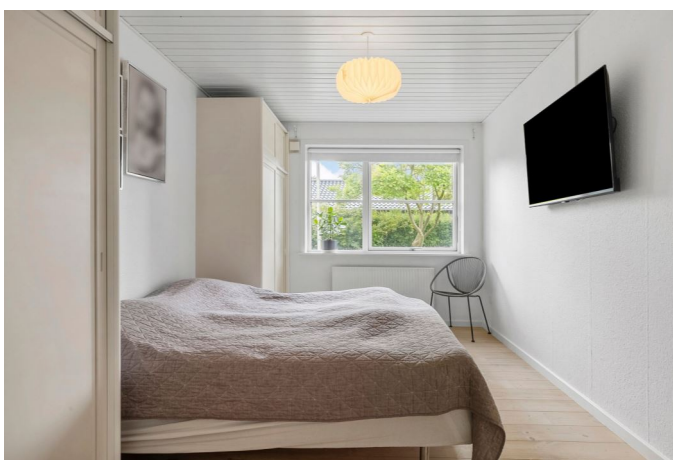
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

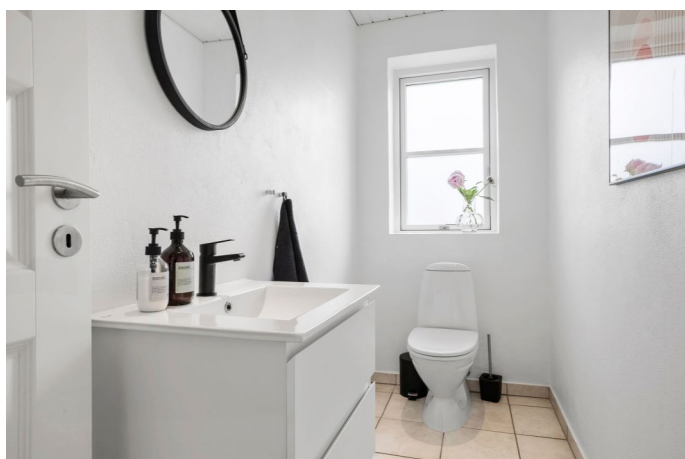
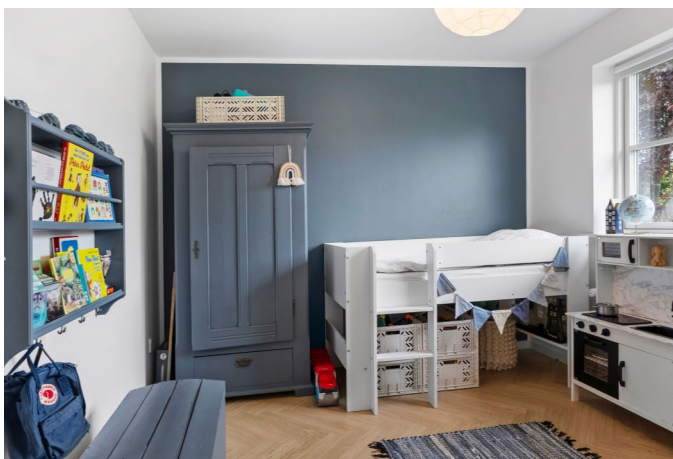
Dato: 23.09.2025



Adresse: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.09.2025



REAL

Adresse: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
 Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	2 iæ Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.:	4382510
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979/2018

Arealer*

Grundareal:	947 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	60 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.05.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.800.000 kr.
Grundværdi:	1.039.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	831.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn og kombiovn - Siemens

Opvaskemaskine - Siemens

Køleskab - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 18,19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varme forbrug var i 2024 kr. 15.272,28

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 550.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.05.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 353.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.05.2025



Adresse: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.424	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.226	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	6.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.210	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	3.034.297
Rottebekæmpelse	kr.	171	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 33.242

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.856 md./ 190.274 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.828 md./ 153.939 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: 22.09.2025
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: Februarvænget 20, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 702-0348
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.09.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.937.000	1.921.449	1.909.071	DKK	0,59	29.675	26,50	3,32	30.915		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bramdrup Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.**