



**REAL**

## Alpedalsvej 74, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>175</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.229</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>712</b>
Byggeår/ombygget	<b>1961/1986</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **702-0445**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

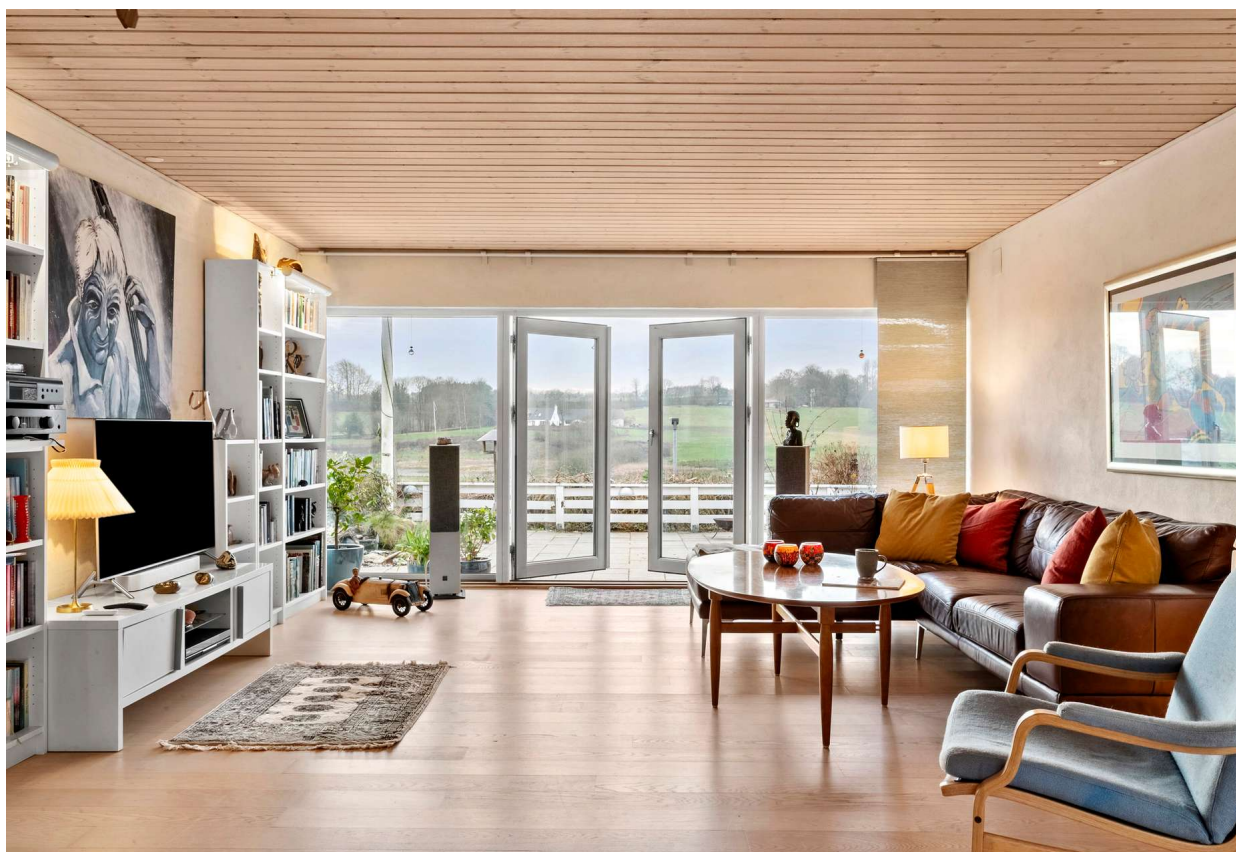
## Salgsopstilling

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: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026



### Charmerende villa med fantastisk udsigt over Ådalen og moderne faciliteter

Velkommen til denne enestående villa, som kombinerer moderne komfort med naturskønne omgivelser i hjertet af den smukke Alpedal. Villaen, der oprindeligt blev opført i 1961, har gennemgået en totalmodernisering i 2007/2008 og fremstår i dag som ny, med stilrene løsninger og kvalitetsmaterialer hele vejen igennem. Boligen byder på et rummeligt boligareal på 175 kvadratmeter, der giver plads til både funktionalitet og æstetik.

Stueetagen byder på et stort og lyst køkkenalrum, hvor de store gulv-til-loft vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og en betagende udsigt over den smukke Ådal. Fra køkkenalrummet er der direkte adgang til den velholdte fliseterasse, som er perfekt til udendørs spisning, afslapning eller hyggelige stunder i solen. Her kan du nyde den fredelige natur og udsigten til området året rundt. Stueetagen rummer desuden et værelse med udsigt til dalen, et praktisk bryggers samt et badeværelse med gulvvarme og stilrene løsninger.

På første sal finder du yderligere tre charmerende værelser, hvoraf det ene har sit eget walk-in closet og udsigt fra sengen til den smukke natur. Badeværelset på første sal er ligeledes udstyret med gulvvarme og moderne faciliteter.

Udenfor fortsætter den fantastiske oplevelse med en smuk fliseterasse i flot stand samt en baghave, der venter på dit personlige præg. Det isolerede skur giver rigelig opbevaringsplads til haveredskaber, sportsudstyr og meget mere. En garage med port fuldender de praktiske faciliteter og sikrer, at alle behov er opfyldt.

Beliggenheden er ideel – centralt placeret med kort afstand til indkøbsmuligheder og samtidig omgivet af naturens fred og skønhed. Her får du både ro og privatliv, samtidig med at du har alt, hvad du behøver, lige ved hånden.

### 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: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026



Køkken



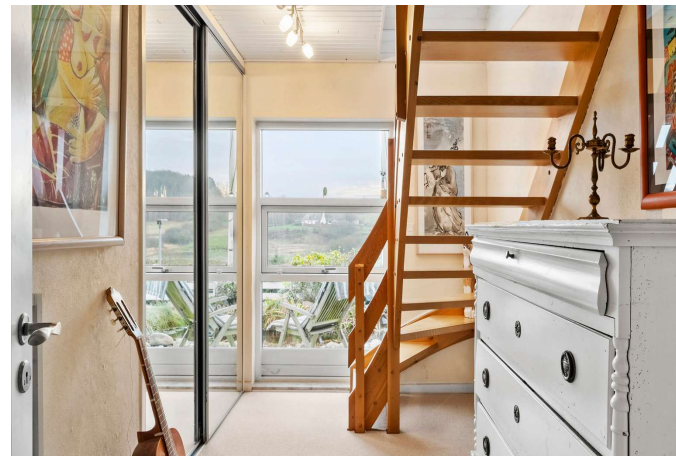
Stue



Kontor



Badeværelse



Gennemgangsværelse



Værelse



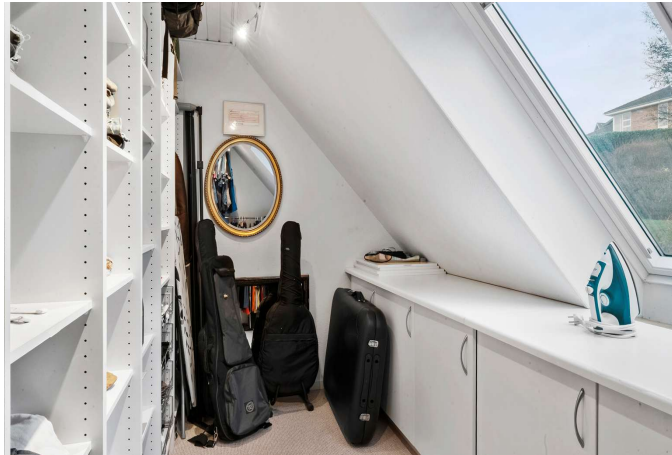
Adresse: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026



Soveværelse



Walk-in closet



Badeværelse



Soveværelse



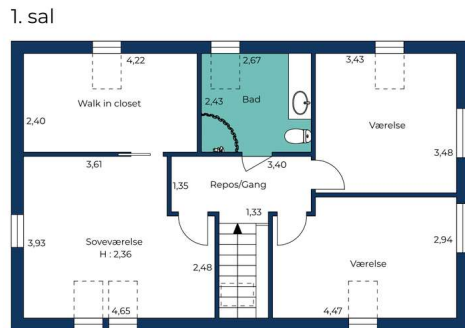
Bryggers



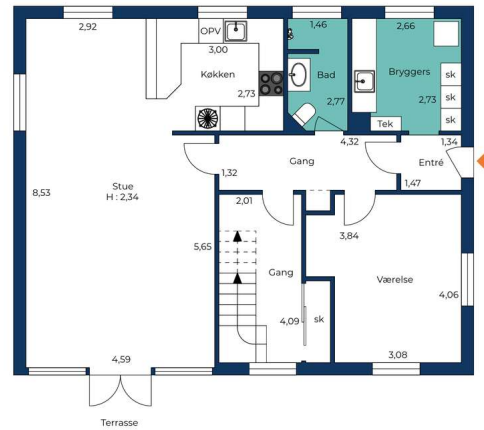
Adresse: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026

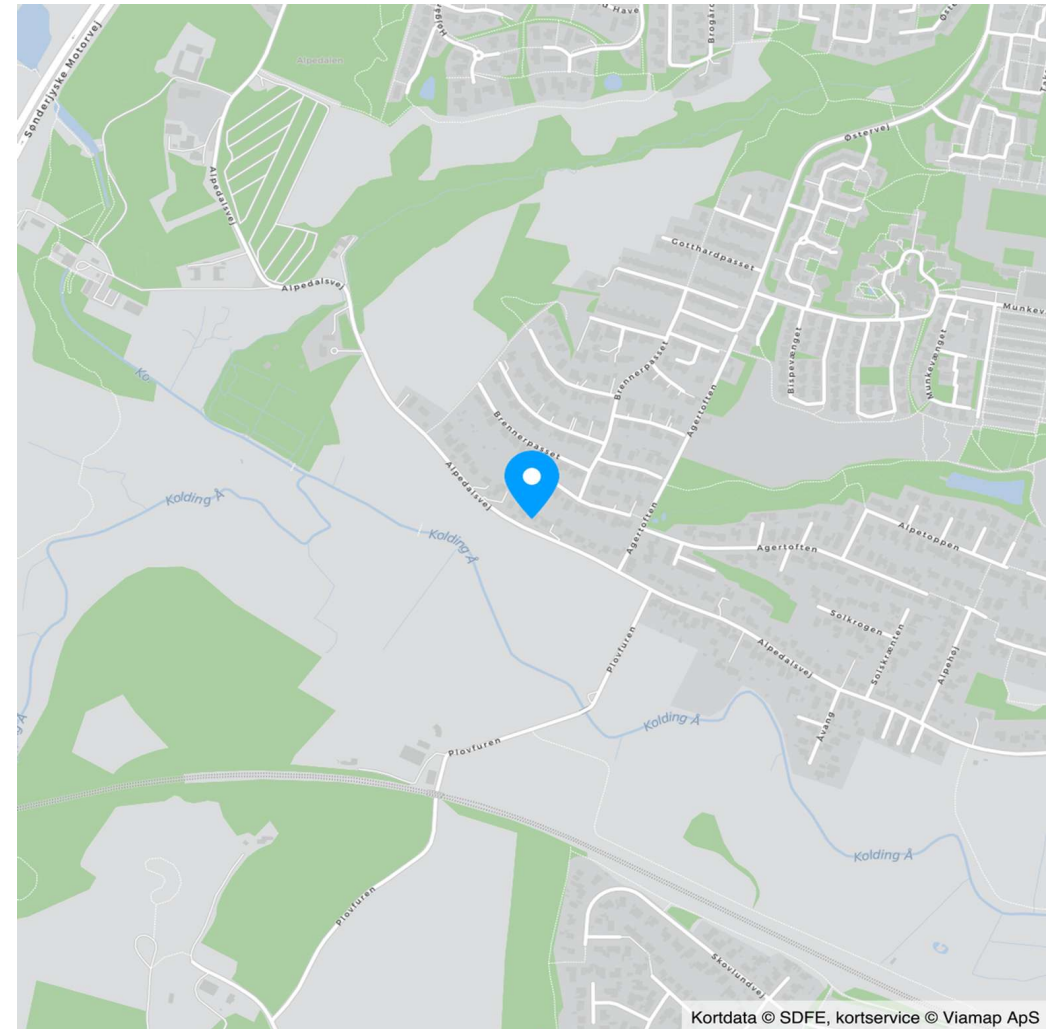


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 8y Harte By, Harte  
BFE-nr.: 4386789  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1961/1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.097.000  
Grundværdi: 968.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.677.600  
Grundlag for grundskyld: 774.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 712 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 175 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 0213-B1 - Østervej

Tilbehør:

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

Komfur: Smeg - Ovn: De Dietrecht - Køleskab: Bauknecht - Emhætte: Ukendt - Opvaskemaskine: AEG - Medfølger ikke: Spejl fra badeværelse i stueplan

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 22,40 KWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgeres årsforbrug på varme var i 2024: KWh, 12,92, kr. 12.972.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret sø- og åbeskyttelseslinjer.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.556	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	3.526.644
Husforsikring	kr.	5.863	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.749			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.379 md. / 184.547 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Alpedalsvej 74, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 702-0445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 30.05.2026

---

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.

---

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.117.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 720.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

---

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.