



REAL

Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	2.470.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.002	Grund m2	837
Byggear	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0144**

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: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en rummelig bolig, hvor alt står skarpt og indflytningsklart? Så er denne ejendom lige noget for dig. Her får du en gennemgribende renoveret villa, hvor der er kælet for hver eneste detalje.

Ejendommen har fået nyt tag i 2019, hulmursisolering i 2020 og kvalitetsvinduer samt døre fra Rational. Indenfor venter et elegant køkken fra 2021 i et moderne, mørkt design med Quooker, som gør hverdagen nem og luksuriøs. Badeværelserne er renoverede i stilrent design og har elektroniske toiletter samt gulvvarme i næsten alle rum — kun tilbygningen er undtaget. Senest er der i 2025 anlagt en ny, indbydende terrasse, så også udearealerne fremstår indbydende og klar til sommerens hyggestunder.

I stueetagen bydes du velkommen af det stilfulde køkken, der ligger i åben forbindelse med en stor og lys stue. Her er god plads til både et stort spisebord og en hyggelig sofakrog, og fra køkken-alrum er der direkte udgang til den nye terrasse og den skønne have. Et praktisk og elegant badeværelse fuldender etagen.

Førstesalen er noget helt særligt med loft til kip, synlige bjælker og elektriske ovenlysvinduer med regnsensor, som både skaber en lys og luftig atmosfære og tilfører boligen et eksklusivt præg. Her finder du tre gode værelser, et lækkert badeværelse i samme gennemførte stil som i stueetagen samt en hyggelig, mindre altan, hvor du kan nyde udsigten og de lune aftener.

Kælderen byder på flere anvendelige disponible rum, som kan bruges til alt fra hobbyrum til opbevaring eller hjemmegym. Derudover findes et ekstra badeværelse og en praktisk udgang direkte til haven, som gør kælderen funktionel og fleksibel.

Udenfor kan du glæde dig til et skønt uderum med den nye terrasse, en stor og solrig plæne samt gode parkeringsmuligheder til flere biler.

Kort sagt får du her en indflytningsklar villa med masser af plads, gennemførte løsninger og et lækkert udeliv — en ejendom, der skal opleves!

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.

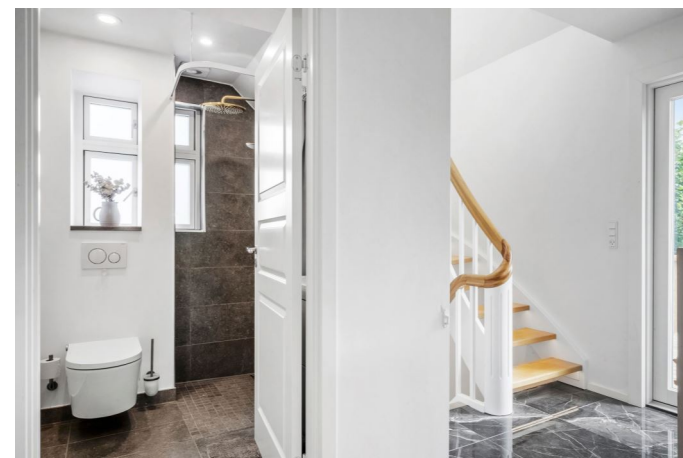
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

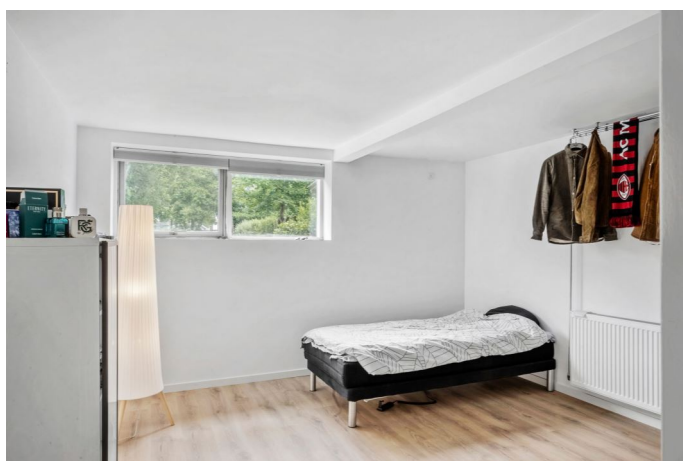
Dato: 03.12.2025



Adresse: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025



Adresse: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	2 ax Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.:	4382302
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.008.000 kr.
Grundværdi:	681.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.606.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	544.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	837 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	102 m ²
Udhus:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.200 Forbrug: 34,09 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske årsforbrug 2024 var kr. 18.997,89

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 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes Udhús: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf.



Adresse: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025

ejendomsdatarapporten med planlagt ikrafttrædelse 2025 og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt. Blue Kolding oplyser dog, at det ikke ser ud til skal laves seperatkloakering på ejendommen.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11-07-2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 206.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11-07-2025



Adresse: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.470.000
Grundskyld	kr.	6.047	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.051	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.750
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	122	I alt	kr.	2.507.208
			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		24.022			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.977 md./ 155.722 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.508 md./ 126.097 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: 03.12.2025
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: Vejlevej 356, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.470.000

Sagsnr.: 702-0144
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 03.12.2025

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	747.000	766.786	765.737	DKK	3,68	33.938	28,00	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.**