

Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**136**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.189**	Grund m^2	**927**
Byggeår	**1963**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **702-0559**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
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: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000
Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189
Dato: 07.11.2026



Indflytningsklar villa i forskudte planer med udsigt og indbydende opholdsrum

Velkommen til en charmerende og indflytningsklar villa på 136 m², hvor de forskudte planer skaber en helt særlig atmosfære og giver boligen masser af karakter. Hjemmet er opført i 1963 og byder på en gennemtænkt indretning med fine kig mellem rummene, et dejligt lysindfald og gode muligheder for at sætte sit eget præg. Allerede i entréen fornemmer man husets spændende opbygning, hvor gangen naturligt leder videre mod værelsesafdelingen, mens en fin trappe fører ned til boligens levende opholdsrum.

Husets naturlige samlingspunkt er den store stue og spisestue i ét åbent miljø. Her strømmer dagslyset ind gennem vinduespartierne, og der er god plads til både sofaarrangement, spisebord og hyggelige stunder med familie og venner. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til terrassen, så inde- og udeliv let kan flyde sammen. I tilknytning hertil findes køkkenet samt et praktisk bryggers, der gør hverdagen nem og funktionel. Fra spisestuen er der desuden trappe til kælderen, hvor et disponibelt rum giver fleksible muligheder som eksempelvis hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

I den modsatte ende af villaen ligger den mere private afdeling med soveværelse, to gode værelser, badeværelse og separat toilet. Planløsningen er ideel for både børnefamilien, parret med behov for kontor eller den, der ønsker rum til gæster. De forskudte niveauer giver hvert område sin egen stemning, samtidig med at boligen opleves som et sammenhængende og indbydende hjem.

Udenfor venter en stor overdækket terrasse med plads til lange sommermiddage, afslapning og hyggelige øjeblikke under åben himmel. Herfra kan I nyde den skønne udsigt, mens en lille trappe leder ned til den hyggelige have med græsplæne, bede og buske. Haven indbyder til leg, ro og samvær. Derudover er der garage med plads til bilen, samt carport. Beliggenheden i Bramdrupdam er bekvem med kort afstand til indkøb, hverdagens fornødenheder og den naturskønne Troldhedesti.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 07.11.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 07.11.2026



Værelse



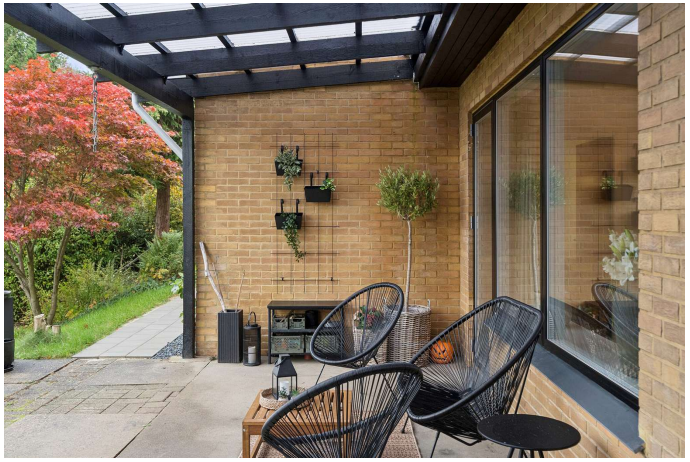
Toilet



Gang



Disp. rum



Overdækket terrasse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

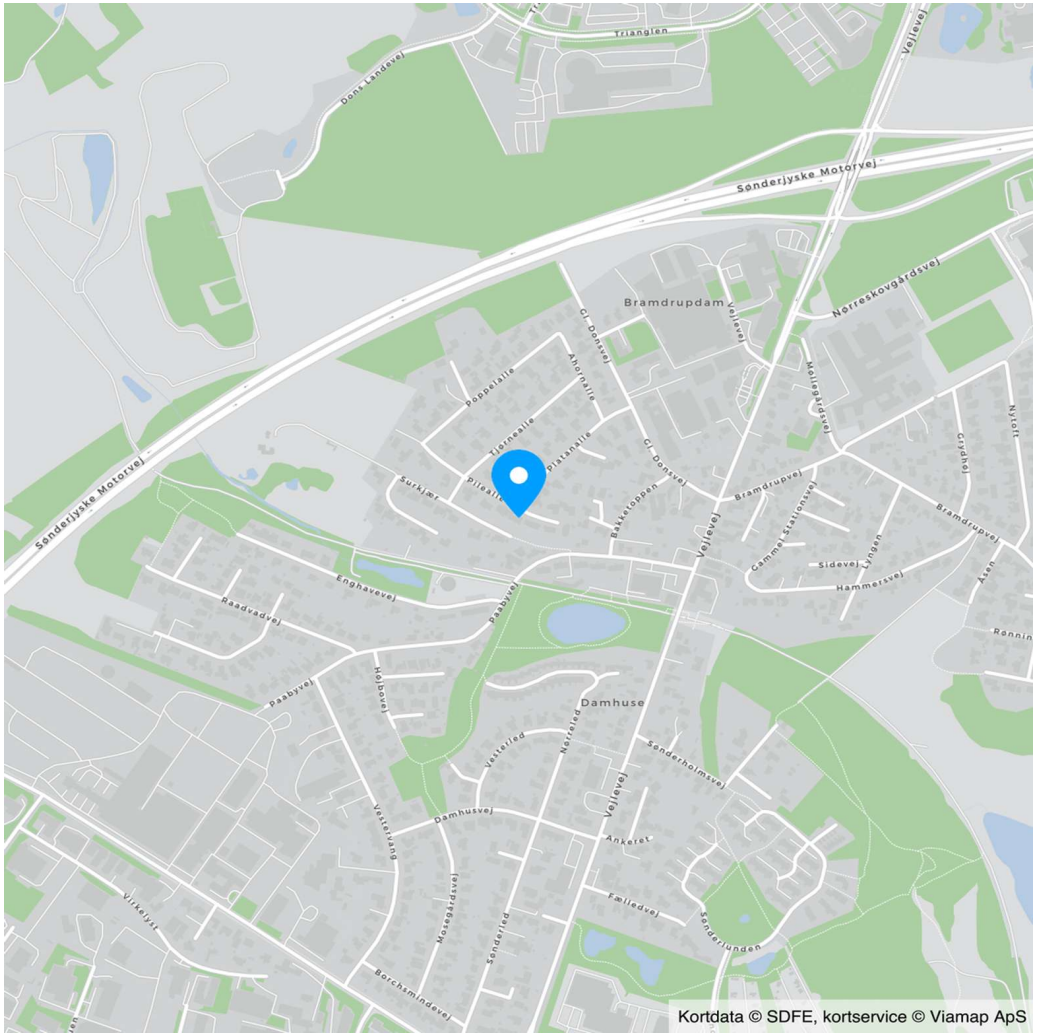
Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 07.11.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 07.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	23as Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.:	4384046
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.646.000
Grundværdi:	727.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.316.800
Grundlag for grundskyld:	581.600

Arealer**

Grundareal:	927 m²
Boligareal i alt:	136 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	15 m²
Garage:	18 m²
Carport:	34 m²

** 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: 08.07.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan 0712-B1 - Surkjær - Gl. Donsvej

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

Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Electrolux), Komfur (ASKO), Emhætte (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 07.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 17,380, kr. 18.768,48

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 702-0559
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 07.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.716
Grundskyld	kr.	6.456
Renovation	kr.	3.872
Rottebekæmpelse	kr.	202
Husforsikring	kr.	9.022
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.267

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.225.617

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.900 md. / 118.801 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Pilealle 7, Bramdrupdam, 6000 Kolding Kontantpris: kr. 2.195.000	Sagsnr.: 702-0559 Ejerudgift/md.: kr. 2.189	Dato: 07.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.440.000
Nr. 3: hovedstol kr. 190.000
Nr. 4: hovedstol kr. 5.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Olietank:
Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

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

Kloakering:
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Ejendomsdatarapporten oplyser at der er planlagt ændring i 2018 og planlagt ikrafttrædelse i 2025. BlueKolding oplyser d. 26/10-26: Det bliver efter ca. 2035
Som udgangspunkt er alle nuværende fælleskloakerede områder planlagt til at skulle separatkloakeres. Det kan dog ved detailplanlægningen af projektet vise sig, at en anden løsning er mere teknisk og økonomisk hensigtsmæssig at gennemføre, men en sådan beslutning vil i så fald kun være til fordel for grundejeren.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.